

## ***Жилищно-строительный кооператив «ТУЛА»***

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

### **Отчет Правления ЖСК «ТУЛА» за 2021 год.**

В 2021 году было реализовано несколько проектов, принятых ОСЧ и ОСС в 2021г.:

- Ремонт внутридомовых инженерных систем ХВС (разводящие магистрали) за счет средств фонда капитального ремонта
- Ремонт внутридомовых инженерных систем ГВС (разводящие магистрали) за счет средств фонда капитального ремонта;
- Авансировали Техническое задание на производство работ по установке Автоматизированного узла управления системой ЦО в МКД за счет средств капитального ремонта в рамках проведения капитального ремонта системы ЦО. В связи с ранним включением отопления 05.09.2021г. работы перенесли на апрель 2022г.
- Произвели Монтаж козырьков над входами в подвал и прямыми подвальных окон за счет средств ЦРФ.
- Провели ремонт мусорокамер согласно запланированной смете из средств на содержание и ремонт.

По остальным работам, запланированным на 2021 год работы не произвели в связи с отсутствием нормальных подрядчиков (должны были работать белорусы, а их, к сожалению, не выпустили из-за пандемии). Это Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали) за счет средств фонда капитального ремонта. Будем планировать после установки АУУ провести их летом 2022г.

### **ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ В 2021г.**

#### **Целевой ремонтный фонд.**

На 01.01.21г. размер ЦРФ составлял 413 036,64 рублей, из них на счету в Почта банке 323 670,36 рублей, непереведенных средств в Сбербанке - 46 318,88 рублей, остальные 43 047,40 рублей – задолженность жителей.

За весь период существования ЦРФ было начислено жителям взносов по ЦРФ на сумму 1 456 310,10 (за 2021г. - 463 957,20 рублей соответственно). Из них оплачено жителями 1 404 751,82 (за 2021г. - 455 309,47 рублей соответственно). Задолженность жителей на 01.01.2022г. составляет за весь период 51 558,28 (за 2021 год 8 647,73рублей). Это в 2 раза больше, чем в 2020 году.

Средства ЦРФ в отчетном году были израсходованы по целевому назначению на монтаж козырьков над входами в подвал и приялками подвальных окон. В итоге за весь период существования ЦРФ на различные проекты было израсходовано средств ЦРФ в размере 8 14 885,52 рублей (с учетом комиссии банка), из них в 2021г. 235 569,26 рублей.

На 01.01.22г. размер ЦРФ составляет 641 424,58 рублей, из них на счету в Почта банке 551 554,11 рублей, непереуведенных средств в Сбербанке - 38 312,19 рублей, остальные 51 558,28 рублей – задолженность жителей.

#### Капитальный ремонт.

Остаток средств на спецсчете в Альфа-Банке на 01.01.2021г. - 5 155 338,70 рублей. Начислено собственникам в 2021 году 1 658 137,90 рублей, поступило от собственников в 2021г. - 1 609 073,46 рублей. Задолженность собственников по взносам в 2021г. - 49 064,44 рубля (2,96% от начисленных средств).

За весь период с 2015 года: начислено взносов на капремонт 8 972 159,05 рублей, оплачено собственниками - 8 783 104,36 рублей (задолженность собственников - 189 054,69 рублей, или 2,11%), задолженность ГЦЖС по возмещению льгот на капремонт - 44 342,52 рубля (но они всегда опаздывают на месяц).

В 2021 году проценты банка на остаток средств на спецсчете составили 115 160,73 рублей, за весь период с 2015 года - 655 272,05 рублей.

В 2021 за счет средств капитального ремонта был проведен капитальный ремонт систем ГВС на сумму 1 047 342,01 рублей и системы ХВС – 667 745,90 рублей. В сметах, за которые мы проголосовали, было заложено на систему ГВС 1 330 339,17 рублей и систему ХВС 669 734,64 рублей соответственно. Т.е на капремонте данных систем мы сэкономили средств капитального ремонта в размере 284 985,90 рублей. Ремонт проведен качественно, в оговоренные сроки, претензий к подрядчику с нашей стороны нет.

Кроме этого, за счет средств капитального ремонта оплачен аванс 30% в размере 288 500 рублей на установку индивидуального автоматизированного узла управления (АУУ) системы центрального отопления.

В итоге: Средства фонда капитального ремонта на 01.01.2022г. всего – 5 686345,02 рублей, из них:

- 5 314 325,57 руб. на спец.счете в Альфа-банке;
- 138 622,24 руб. непереуведенных средств в Сбербанке;
- 189 054,69 руб. задолженность собственников;
- 44 342,52 руб. задолженность ГЦЖС по льготам на капремонт.

#### Судебные разбирательства.

В отчетном году был отработан один судебный приказ. Долг заплачен. На данный момент есть два неплательщика, на которых планируем подавать в суд.

В очередной раз обращаемся к неплательщикам. Не доводите до суда. Заплатите все вовремя. Все равно суд за неуплату коммунальных услуг будет на нашей стороне, а судебные приставы выжмут все...

### Отопление.

Запуск отопления в 2021 году прошел без сбоев, кроме, как всегда, последних этажей четвертого подъезда. При малом давлении и температуре теплоносителя никак не удастся обеспечить полноценный прогрев радиаторов. Январь, ноябрь и декабрь 2021 года выдались довольно холодными, поэтому потребление тепла в 2021 году выросло по сравнению с 2020 годом. Согласно представленной таблице, показатель потребления тепловой энергии за 2021 год увеличился и составляет 0,013 Гк/кв.м.

#### **Расчет расхода тепловой энергии на 1 кв.м. жилой площади для начисления платы за отопление на 2022г.**

Месяц	Предъявлено МОЭК в 2021г. (дог.№ 09.801259- ТЭ)			Площадь квартир м2	Гкал/м2 в месяц
	Объем ТЭ, Гкал	Тариф	Сумма, руб.		
январь	<b>239,319</b>	2 467,38	590 490,91		
февраль	<b>155,386</b>	2 467,38	383 396,31		
март	<b>155,383</b>	2 467,38	383 388,91		
апрель	<b>155,306</b>	2 467,38	383 198,92		
май	<b>0,000</b>	2 467,38	0,00		
июнь	<b>0,000</b>	2 467,38	0,00		
июль	<b>0,000</b>	2 546,83	0,00		
август	<b>0,000</b>	2 546,83	0,00		
сентябрь	<b>0,000</b>	2 546,83	0,00		
октябрь	<b>132,919</b>	2 546,83	338 522,10		
ноябрь	<b>196,137</b>	2 546,83	499 527,60		
декабрь	<b>287,126</b>	2 546,83	731 261,11		
<b>ИТОГО</b>	<b>1 321,576</b>		3 309 785,85	8 591,80	<b>0,013</b>

В 2021 году за отопление было начислено собственникам 2 710 693,66 рублей, оплачено 2 679 679,15 рублей, задолженность собственников по коммунальной услуге «Отопление» за 2021 год составляет 31 014,51 рублей.

В связи с увеличением объемов потребленной тепловой энергией в 2021 году (1321,576 Гкал вместо запланированных 1081,202 Гкал) ЖСК «ТУЛА» должен доплатить МОЭК за отопление 903 085,48 рублей. Эти расходы будут погашены за счет накопленных за предыдущие годы средств резервного фонда, созданного для перерасчетов за КУ. Собственникам никаких перерасчетов и доначислений делаться не будет.



Задолженность жителей по коммунальной услуге «ГВС» - 53 631,21 рубль. В течение всего года температура горячей воды соответствовала расчетным показателям.

В 2021 году эпизодически возникала проблема - отсутствие циркуляции в системе ГВС в стояках двухкомнатных квартир в первом подъезде. Проблема понятно откуда – это неправильные ремонты 1990-х – 2000-х годов. Например, неправильная разводка труб, перенос полотенцесушителя с нарушением технических параметров стояков. Как следствие – зарастание отложениями внутри труб и сужение трубы для прохода воды. По 1-му стояку еще в 2018 году переварили трубы в 7 квартирах, но проблема опять появилась. Решить пока не можем по причине того, что собственник не допускает рабочих в свою квартиру. По всей видимости, придется подавать в суд на предоставление допуска.

После проведения капитального ремонта системы ГВС с заменой оцинкованных труб на полипропиленовые исчезла проблема с образованием свищей, коррозией резьб, постоянной заменой арматуры и прочими неприятностями. Т.е. полипропилен повел себя самым лучшим образом.

Такие показатели дают нам повод провести капитальный ремонт так называемой «обратки». Это труба, проходящая через этажи там, где расположены пожарные гидранты.

Когда при проведении капитального ремонта сняли оцинкованные трубы на разводящих магистралях, то увидели, что трубы на 2/3 были забиты отложениями, грязью и всем что скопилось там за 40 лет эксплуатации. Т.е. так или иначе капитальный ремонт системы ГВС был необходим.

#### Холодное водоснабжение.

Имеется проблема с перерасходом по холодной воде: ежемесячный объем холодной воды по показаниям ОДПУ ХВ (который нам предъявляет к оплате Мосводоканал) на 90-100 куб.м. больше объема ХВ по показаниям ИПУ собственников. Из представленной ниже таблицы видно, что за 2022 год у нас перерасход по холодной воде составил 1 550,73 куб.м.

Как мы решали эту проблему? Первое. После проведения капитального ремонта системы ХВС устранены возможности протечек. Значит, потери холодной воды из-за протечек нет.

Второе - проверка корректности показаний ОДПУ. Для этого мы установили наш собственный счетчик ХВ для контроля показаний счетчика Мосводоканала. Как оказалось, счетчики работают практически идентично, это значит, что показания ОДПУ корректны. Но специалист Мосводоканала сказал, что такая разница возникает из-за разной скорости вращения лопастей индивидуальных и общедомового счетчиков воды, т.к. они установлены на трубах совершенно разного диаметра.





## ДОМ

В 2021 году опять сломали 2 электромагнита на входных дверях, пришлось покупать новые. Просим обратить внимание, что они не очень дешевые, около 5000 рублей каждый. Так что просим относиться бережно к общедомовому имуществу, и если к вам приезжает доставка, предупреждайте их об установленных магнитах и правилах пользования ими. На электромагниты было израсходовано 9 080,00 за счет сметы, статья «Непредвиденные расходы».

В 2021 году поставили отбойники на оставшиеся входные двери (внутренние), которые были запланированы и оплачены в 2020г.

Сменные ковры оправдали себя на 100% - в подъездах стало намного чище. В зимний период дворники рассыпают очень много соли, поэтому на лестнице и около лифтов остаются огромные солевые разводы. Поэтому просим вас и ваших гостей более тщательно вытирать обувь об коврик при входе в подъезд. Уборщица стала убирать первые этажи 2 раза в день, но чистота в подъездах, в первую очередь, зависит только от нас с вами.

В 2020 году начали выходить из строя элементы электрооборудования лифтов. В частности сгорели два автореверса. Замена одного автореверса составляет 27 823,50 рублей (в ценах 2020года), что для нас очень недешево. Для нас это непредвиденные расходы. В смету на 2021 год не стали закладывать данные затраты, а зря. В 2021 году вышло из строя уже 4 автореверса. Данные затраты пришлось компенсировать за счет средств резервного фонда. На эти мероприятия было израсходовано 111 295,62 рублей. Поэтому опять просим аккуратней относиться к общедомовому имуществу.

Мониторы в кабинах лифта. Ваше положительное решение об их установке за полгода принесло нам дополнительные средства в размере 15 760,00 рублей.

В 2020 установили дополнительные камеры видеонаблюдения, смотрящие на подъезд и на мусорокамеры. К сожалению они не охватывали всю территорию вокруг подъездов. В связи с этим пришлось дополнительно установить еще 4 камеры. На эти цели было израсходовано 38 773,80 рублей за счет средств резервного фонда.

В самый неподходящий момент сгорел видеорегистратор, по причине старости. Пришлось приобретать новый. Новый видеорегистратор более быстродействующий, цифровой и т.д. Приобрели его за счет средств сметы, статья «Компьютерная техника».

Есть предложение установить камеры видеонаблюдения, смотрящие на тротуар вдоль дома. Дело в том, что участились случаи порчи автомобилей, стоящих вдоль тротуара. Правление с этим согласно. Думаем данное мероприятие нужно провести.

По требованию Пожтехнадзора нам пришлось заменить внутри электрощитовой старую дверь на новую, соответствующую нормам пожарной безопасности. На эти цели было израсходовано 24 500,00 рублей за счет сметы, статья «Непредвиденные расходы».

В рамках реализации проекта о раздельном сборе мусора были приобретены 4 контейнера для сбора вторсырья. Их установили в мусорокамерах после проведенного ремонта. Контейнеры обошлись нам в 14 500,00 рублей за счет резервного фонда.

И последнее. За выдачу технического заключения на установку АУУ МОЭК запросил 32 265,60 рублей. Эти расходы были также оплачены за счет средств резервного фонда.

#### Придомовая территория.

Пандус для инвалидов (для жителей с детскими колясками), который будет рядом с новой лестницей, обещали в 2020 году, но из-за пандемии все работы по благоустройству перенесены сначала на 2021 год, теперь на 2022г.

Столб освещения на дорожке, ведущей к поликлинике, также обещали установить в этом году.

Дополнительно ведем переговоры с Управой района Хорошево-Мневники по поводу расширения парковочного пространства за счет оптимизации территории, а именно установка опорной стенки на косогоре за домом и с торцов дома. Этим самым выровняем парковочное пространство, сделаем нормальные тротуары для прохода жителей во все направления.

#### Шлагбаум.

После двух лет использования шлагбаума мы пришли к выводу о необходимости изменения пропуска машин. Вместо просто пропуска по номеру телефона предлагается установка транспондера – оборудование, которое позволяет идентифицировать автомобиль «свой-чужой».

Это предлагается сделать потому, что участились случаи заезда на территорию чужих автомобилей по телефонным номерам, наших зарегистрированных в базе оператора жителей.

Для «гостевых машин» предлагается установить карточный проезд, т.е. если «гость» выезжает после 19-00, то оплачивает парковку по утвержденному тарифу. Также необходимо установить дополнительное видеонаблюдение на парковочном пространстве.

Кроме того возникла необходимость установить дополнительные столбики на тротуарах и полусферы для предотвращения парковок в неположенных местах.

Планируем в 2022 году провести общее собрание собственников двух домов по вопросам пользования шлагбаумом.

### Отчет об использовании Сметы расходов за 2020г

По смете поступлений получено средств больше, чем запланировано. При задолженности некоторых жителей за ЖКУ переплата образовалась за счет возмещения по судебным искам и за счет того, что некоторые жители платят вперед. Это очень позитивно, т.к. мы полностью можем рассчитаться по нашей расходной смете.

Дополнительно получили доход от третьих лиц в размере 126 126,34 рублей. Это очень хороший показатель.

В целом все расходы по смете соответствуют заявленным, кроме статьи «КУ на ОДН электроэнергия» - 92 485,67 руб., статьи «Банковское обслуживание» - 11 837,55руб., статьи «Хоз.нужды» - 12 154,92 руб., статьи «Непредвиденные расходы» - 190 415,02 руб. и статьи «Налоги на УСН» - 70 352,90руб. Зато компенсировали данные затраты в основном за счет страховых взносов с Фонда заработной платы (льгота в связи с пандемией) – 136 198,80 руб., расходы по статье «Вывоз ТКО» - 24 000,00 руб. и статьи «Замена компьютерной техники» - 24 074,00 руб. Общий перерасход по смете составил 129 650,90 руб. и будет списан из Резервного фонда.

**Финансовый результат ЖСК "ТУЛА" за 2021 год  
по Смете затрат и поступлений ЖСК "ТУЛА" на 2021 год**

Справочно: Общая площадь всех помещений -8646,7. Общая площадь всех квартир - 8630.80 кв.м. Общая площадь жилых квартир - 8591,8.00 кв.м.

**Смета - целевые поступления**

№ п/п	Статья поступлений	План, руб.	Факт начислений	Начислено жителям	начислено Льгот	Всего начислено	Приход по квитанциям 2019	Получено льготы	Всего	Переплата (+) /Недоимка (-) всего	Переплата (+) /Недоимка (-) жителями
<b>Целевые поступления на Содержание общего имущества МКД</b>											
	<b>Всего тариф Первый этаж</b>	343493,55									
	<b>Всего тариф Второй этаж и выше в пределах норм</b>	4 409 128,86									
	<b>ВСЕГО запланированные поступления по тарифам</b>	4 752 622,41	<b>4 898 488,80</b>	4459098,76	439 390,04	<b>4 898 488,80</b>	4373112,18	439 749,94	<b>4 812 862,12</b>	60 239,71	-85986,58
<b>Прочие доходы от уставной деятельности ЖСК ТУЛА</b>											
	Прочие доходы (Ростелеком)	80 686,61	80 797,75								
	Прочие доходы (Вымпелком)	12 000,00	12 000,00								
	Прочие поступления (Мониторы)	0,00	15 760,00								
	Вступительные взносы	0,00	16 000,00								
	Пени	0,00	1 568,59								
	<b>ИТОГО Содержание общего имущества</b>	<b>92 686,61</b>	<b>126 126,34</b>						<b>126 126,34</b>	126 126,34	



## Отчет об использовании средств Резервного фонда за 2020г

Остаток в резервном фонде на 01.01.2021г. – 464 027,60рублей.

Списано из средства резервного фонда в 2021г. 129650,90 рублей.

Остаток 334 376,70 рублей.

Остаток денежных средств на 01.01.2022г. – 2 259 415,65 рублей, из них:

- на расчетном счете в банке - 2 239 663,08 рубля,

- в кассе - 19 752,57 рубля.

Расходы будущих периодов составляют 1 269 544,09 рублей.

Остаток в размере 655 494,86 рублей списан в резервный фонд и составляет на 01.01.2022 – 989 871,56 рублей.

Председатель правления  
ЖСК «Тула»

Е.А.Кубасов