

Жилищно-строительный кооператив «ТУЛА»

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

Отчет Правления ЖСК «ТУЛА» за 2025 год.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ В 2025г.

Целевой ремонтный фонд.

Размер ЦРФ на 01 января 2026 года составил - 245 082,61рублей.

Размер ЦРФ за 2025г.:

- начислено собственникам - 515 508,00рублей,
- оплачено собственниками - 515 701,80рублей,
- Переплата собственниками за предыдущий год на 01.01.2026г. - 193,80 рубля.

Размер ЦРФ нарастающим итогом:

- начислено собственникам взносов по ЦРФ - 3 363 689,70 рублей,
- оплачено собственниками - 3 292 021,91 рублей,
- Задолженность собственников нарастающим итогом на 01 января 2026 года -71 667,79 рублей.

Расход средства ЦРФ в 2025 году по целевому назначению:

- Переделка вентиляционного выхода в кв.332 по заявлению жителя и на основании решений Правления в размере 19 120,00 рублей.

- Проверка вент.каналов в кв.193 и кв.290 по заявлениям жителей на предмет отсутствия вентиляции. Работы проведены силами обслуживающей вент.компании на основании решений Правления в размере 7 480,00 рублей

-После обильных дождей летом обнаружили протечки на балконе верхнего этажа в квартирах 237. По заявлениям жителей были проведены работы по герметизации козырьков над этими балконами. Кроме того, Поступило заявление от собственника ка.153 на герметизацию межпанельных швов по периметру вокруг квартиры (32 п.м). Работы были проведены с привлечением альпинистов. Стоимость работ составила 85 720,00 рублей.

- установка циркуляционных насосов на 4 стояках в 1 и 4 подъездах (стояки отопления № 1,2,44,45) в размере 85 106,38 рублей на основании решений Правления в рамках запуска отопления и невозможности обеспечить циркуляцию.

Всего по ЦРФ в 2025 году израсходовано 197 426,38 рублей.

За весь период существования ЦРФ на различные проекты было израсходовано средств ЦРФ в размере 3 046 939,30.

Капитальный ремонт.

Размер фонда капитального ремонта на 01 января 2025 года всего – 2 336 923,53, из них:

- на спец. счете в ВТБ - 2 102 376,20 рублей,
- непереведенные средства в Сбербанке – 198 954,03 рублей,
- задолженность ГЦЖС по льготам на капремонт – 35 593,30 рублей

Размер ФКР за 2025г.:

- начислено собственникам - 2 578 276,35 рублей,
- Начислено ГЦЖС - 479 717,73 рублей
- начислено дополнительных взносов - 51 550,80 рублей,
- поступило от собственников - 2 571 411,78 рублей,
- поступило от ГЦЖС - 487 384,76 рублей
- поступило доп. взносов - 59 219,95 рублей,
- Задолженность собственников в 2025г. - 6 864,57 (0,27% от начисленных средств).

За весь период с 2015 года:

- начислено взносов на капремонт 21 788 659,14 рублей с учетом льгот и доп. Взносов.

- оплачено собственниками - 17 010 563,72 рублей,
- оплачено льгот 3 946 058,69 рублей.
- Задолженность собственников - 414 351,71 (или 2,38%). В прошлом году задолженность составляла 1,32%
- Задолженность ГЦЖС по возмещению льгот на капремонт - 39 635,82рубля (но они всегда опаздывают на месяц).

В 2025 году проценты банка на остаток средств на спец. счете составили 579 626,35 (это с учетом депозита), за весь период с 2015 года - 1343566,69рублей.

В 2025 за счет средств капитального ремонта согласно решению ОСС (Протокол 001/2025) от 10.06.2025г.) были проведены следующие работы :

- 1) Капитальный ремонт Переврезка калориферов отопления МОП в подвале МКД на сумму 183 411,96 рублей
- 2) Капитальный ремонт Замена запорной арматуры на стояках системы центрального отопления на чердаке МКД в размере 290 699,93 рублей.
- 3) По третьему пункту по капитальному ремонту стояков отопления в больших комнатах работы провести не смогли, т.к. Стоимость работ выросла и мы просто не влезли в предельную стоимость работ.

В итоге:

Размер фонда капитального ремонта на 01 января 2026 года всего – 5 564 497,00, из них:

- на спец. счете в ВТБ - 5 271 822,40 рублей,
- непереведенные средства в Сбербанке – 253 038,78 рублей,
- задолженность ГЦЖС по льготам на капремонт – 39 635,82 рублей

Отопление.

В связи проведением работ по модернизации системы отопления (переврезка колориферов) нам этой зимой удалось обеспечить отопление на должном уровне, даже с учетом минимального давления, подаваемого МОЭК. Четыре года подряд у нас идет снижение потребления Гкал. Хотя в отчетном году зима была не особо теплая, но при этом Среднегодовое потребление выросло незначительно. При сравнительном анализе видна тенденция к снижению потребленных Гкал, и даже с учетом повышения тарифа произошло снижение стоимости услуг в целом.

Расчет расхода тепловой энергии на 1 кв.м. жилой площади для начисления платы за отопление на 2026г.

| Год | Месяц | Предъявлено МОЭК(дог.№ 09.801259- ТЭ) | | | Площадь квартир м2 | Гкал/м2 в месяц |
|------|----------|---------------------------------------|----------|-------------|--------------------|-----------------|
| | | Объем ТЭ,Гкал | Тариф | Сумма, руб. | | |
| 2021 | январь | 272,179 | 2 467,38 | 671 569,02 | | |
| | февраль | 250,528 | 2 467,38 | 618 147,78 | | |
| | март | 199,879 | 2 467,38 | 493 177,45 | | |
| | апрель | 199,879 | 2 467,38 | 493 177,45 | | |
| | май | 108,100 | 2 467,38 | 266 723,78 | | |
| | июнь | 0,000 | 2 467,38 | 0,00 | | |
| | июль | 0,000 | 2 546,83 | 0,00 | | |
| | август | 0,000 | 2 546,83 | 0,00 | | |
| | сентябрь | 99,870 | 2 546,83 | 254 351,91 | | |
| | октябрь | 204,316 | 2 546,83 | 520 358,12 | | |
| | ноябрь | 254,195 | 2 546,83 | 647 391,45 | | |
| | декабрь | 289,878 | 2 546,83 | 738 269,99 | | |
| 2022 | январь | 189,498 | 2 546,83 | 482 619,19 | | |
| | февраль | 189,498 | 2 546,83 | 482 619,19 | | |
| | март | 182,931 | 2 546,83 | 465 894,16 | | |
| | апрель | 65,400 | 2 546,83 | 166 562,68 | | |
| | май | 0,000 | 2 546,83 | 0,00 | | |
| | июнь | 0,000 | 2 546,83 | 0,00 | | |

| | | | | | | |
|------|----------|---------|----------|------------|--|--|
| | июль | 0,000 | 2 684,36 | 0,00 | | |
| | август | 29,162 | 2 684,36 | 78 281,31 | | |
| | сентябрь | 97,633 | 2 684,36 | 262 082,12 | | |
| | октябрь | 178,477 | 2 684,36 | 479 096,52 | | |
| | ноябрь | 209,346 | 2 684,36 | 561 960,03 | | |
| | декабрь | 209,346 | 2 912,53 | 611 112,15 | | |
| 2023 | январь | 222,171 | 2 912,53 | 647 079,70 | | |
| | февраль | 164,599 | 2 912,53 | 479 399,53 | | |
| | март | 142,216 | 2 912,53 | 414 208,37 | | |
| | апрель | 56,547 | 2 912,53 | 164 694,83 | | |
| | май | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | июнь | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | июль | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | август | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | сентябрь | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | октябрь | 141,203 | 2 912,53 | 411 257,97 | | |
| | ноябрь | 177,489 | 2 912,53 | 516 942,04 | | |
| | декабрь | 233,618 | 2 912,53 | 611 112,15 | | |
| 2024 | январь | 246,869 | 2 912,53 | 719 013,37 | | |
| | февраль | 174,556 | 2 912,53 | 508 399,59 | | |
| | март | 137,761 | 2 912,53 | 385 101,56 | | |
| | апрель | 68,987 | 2 912,53 | 255 710,32 | | |
| | май | 35,376 | 2 912,53 | 37 336,24 | | |
| | июнь | 0,000 | 2 912,53 | 0,00 | | |
| | июль | 0,000 | 3 217,19 | 0,00 | | |
| | август | 0,000 | 3 217,19 | 0,00 | | |
| | сентябрь | 0,000 | 3 217,19 | 67 041,21 | | |
| | октябрь | 110,200 | 3 217,19 | 304 070,35 | | |
| | ноябрь | 157,232 | 3 217,19 | 347 613,44 | | |
| | декабрь | 176,941 | 3 217,19 | 569 252,82 | | |
| 2025 | январь | 157,607 | 3 217,19 | 507 051,64 | | |
| | февраль | 186,833 | 3 217,19 | 601 077,24 | | |
| | март | 122,639 | 3 217,19 | 394 552,96 | | |
| | апрель | 91,742 | 3 217,19 | 295 151,43 | | |
| | май | 13,572 | 3 217,19 | 43 663,70 | | |
| | июнь | 0,000 | 3 217,19 | 0,00 | | |
| | июль | 0,000 | 3 738,37 | 0,00 | | |
| | август | 0,000 | 3 738,37 | 0,00 | | |

| | | | | | |
|--------------|------------------|----------|---------------|-----------------|---------------|
| сентябрь | 26,358 | 3 738,37 | 98 535,95 | | |
| октябрь | 137,381 | 3 738,37 | 513 580,99 | | |
| ноябрь | 138,772 | 3 738,37 | 518 781,06 | | |
| декабрь | 185,871 | 3 738,37 | 694 854,55 | | |
| ИТОГО | 6 536,655 | | 18 398 877,29 | 8 591,80 | 0,0127 |

Если в 2022 и 2023 годах дом потребил 1 437,41 Гкал и 1 137,8 Гкал соответственно, а в 2024 году потребление снизилось до 1 107,922 Гкал., то в 2025 году потребление составило 1020,85 Гкал

По отношению к 2024 году экономия составила 87,07 Гкал. Не так много, но все равно приятно.

Два года подряд проводим промывку систему отопления гидropневматическим способом, чтобы снять все отложения в трубах. Это дает дополнительный эффект тепла за счет лучшей циркуляции.

Расчет стоимости коммунальной услуги по отоплению ведется на основании «Правил предоставления коммунальных услуг», утвержденных постановлением правительства РФ №354. Методики расчета постоянно менялись и 1 декабря 2023 Постановлением правительства Г. Москвы № 2340-ПП принят Порядок определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению на территории города Москвы и расчет происходит следующим образом: Среднемесячный объем определяется на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии за предыдущие 5 лет, а начисление платы за услугу «отопление» корректируется по итогам прошедшего календарного года с учетом объема потребленной в прошедшем календарном году в многоквартирном доме тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

В переводе с официального на человеческий мы берем потребление полученной тепловой энергии (Гкал) за предыдущие пять лет, делим на квадратные метры дома и делим на 60 месяцев. Получаем среднемесячную величину Гкал для расчетов с населением в текущем году.

На 2026 год величина получилась **0,0127 Гкал за кв.м в месяц.**

В 2025 году за отопление было начислено собственникам с учетом льгот 4 550 181,80. за 1 328,763 Гкал, рассчитанных за предыдущие 5 лет, оплачено 4376209,25 рублей. Задолженность собственников по коммунальной услуге «Отопление» за 2025 год составляет 12 978,38 рублей и составляет всего 0,35 % от начисленного, остальные 160 994,17 – Это задолженность ГЦЖС (льготы).

В связи с уменьшением объемов потребленной тепловой энергией в 2025 году (1 060,78 Гкал вместо Расчетных 1 308,00 Гкал) ЖСК «ТУЛА» сэкономил 593 431,11 рублей за отопление. Эта сумма частично компенсировала наш перерасход, оплаченные МОЭК в 2021 и 2022 году А т.к. в 2016 году на Общем собрании членов ЖСК «ТУЛА» было принято решение о резервном фонде

по расчетам за коммунальные услуги: экономия средств по отоплению, горячему и холодному водоснабжению переходит в резервный фонд, из которого компенсируется перерасход по КУ.

Горячее водоснабжение.

Объем горячей воды по показаниям ИПУ жителей больше объема ГВ по ОДПУ (ГВС). Эта разница получается, во-первых, за счет квартир, в которых не установлены счетчики и расчет делается по нормативам, и во-вторых, за счет того, что общедомовый счетчик – электронный и отрегулирован правильно.

Задолженность жителей по коммунальной услуге «ГВС» в 2025г. Отсутствует, есть даже небольшая переплата в размере 32 808,04 рублей.

Задолженность образовалась по расчетам с ГЦЖС(Льготы). Город на 01.01.2026 остался нам должен 49 180,18 рублей. Это трехмесячная задолженность. К сожалению очень плохо поступают платежи по льготам.

Экономия по расчетам с МОЭК составила 529 191,65 рубля по начислениям, Данная экономия переходит в резервный фонд, т.к. в 2016 году на Общем собрании членов ЖСК «ТУЛА» было принято решение о резервном фонде по расчетам за коммунальные услуги: экономия средств по отоплению, горячему и холодному водоснабжению переходит в резервный фонд, из которого компенсируется перерасход по КУ.

В отчетном году периодически возникала проблема с подачей горячей воды. Во первых, МОЭК в ЦТП установил регулировку по давлению (экономят подаваемый ресурс). Дело в том, что в договоре с МОЭК в режимной карте не прописано давление на подаче и обратке. И когда разница по давлению составляет всего 0,2 атм. (min должен быть 0.5 атм.), естественно вода перестает циркулировать, что приводит к ее остыванию. Хотя надо отдать должное - по температуре подачи вопросов не возникало. Все соответствовало заданным параметрам.

Во вторых, Т.к не могли найти причину, провели поквартирный обход и выявили три квартиры с несанкционированной переделкой систем горячего водоснабжения. В одной квартире проблему решили сразу, остальным выдано предписание на приведение системы в существующие нормы.

А вот качество подаваемого ресурса полностью зависит от МОЭК. Сколько раз сталкивались с тем что вода коричневого цвета. Причем это происходит в любое время, а не только при отключении ГВС И сколько бы мы им не писали – ответ всегда один: меняйте стояки ГВС.

Анализ расчетов по ГВС в 2025г.

| Месяц | Расчеты с МОЭК по ГВС в 2025 | | | | | | | | | Разницы | | | В Резерв (ст.12-ст.5) | | |
|-------------------------|--|--------|--------------------|--------------------------------|---|-----------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|--|
| | Предъявлено МОЭК в 2025г. (дог. № 09.801259- ГВС) | | | Оплачено МОЭКу Д-т 60.02 | Преобразовано ГВС Жителям (по "Домовладельцу")В 2025г. | | | | Оплачено в 2025, руб. | | | Объемы ГВС, м3 (ст.2-ст.6) | | Начисления МОЭК и Соб., руб (ст.4-ст.9) | Задлж. по оплате общая, (ст.1 2-ст.9) |
| | Объем ГВ м3 | тариф | Сумма К-т 60.02 | | Объем ГВС Всего | Сумма за ГВС, руб. | в т.ч. Льготы | Сумма начисления всего, руб. | Оплата соб. в, руб | Перечислен ы льготы от ЦДКС | Всего оплачено, руб | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| Сальдо на 01.01.2025 | | | 149 554,54 | | | | | | | | | | | | |
| январь | 528,207 | 272,14 | 143 746,25 | 149 554,54 | 714,387 | 169 377,82 | 25 307,47 | 194 685,29 | 160 779,49 | 0,00 | 160 779,49 | | | | |
| февраль | 496,129 | 272,14 | 135 016,54 | 143 746,25 | 683,331 | 162 109,33 | 23 852,23 | 185 961,56 | 182 866,18 | 48 713,02 | 231 579,20 | | | | |
| март | 534,166 | 272,14 | 145 367,93 | 135 016,54 | 629,645 | 149 883,35 | 21 468,09 | 171 351,44 | 166 578,38 | 23 852,23 | 190 430,61 | | | | |
| 1 кв | 1 558,502 | | 424 130,723 | 428 317,33 | 2 027,363 | 481 370,500 | 70 627,790 | 551 998,290 | 510 224,050 | 72 565,249 | 582 789,299 | -468,861 | -127 867,57 | 30 791,01 | |
| апрель | 465,089 | 272,14 | 126 569,32 | 145 367,93 | 648,690 | 153 357,81 | 23 176,89 | 176 534,70 | 134 502,10 | 21 468,09 | 155 970,19 | | | | |
| май | 459,123 | 272,14 | 118 858,79 | 126 569,32 | 593,238 | 141 118,50 | 20 325,09 | 161 443,59 | 146 052,08 | 23 176,89 | 169 228,97 | | | | |
| июнь | 255,145 | 272,14 | 68 922,14 | 118 858,79 | 410,761 | 97 853,81 | 13 930,56 | 111 784,37 | 133 624,46 | 20 333,68 | 153 958,14 | | | | |
| 2 кв | 1 179,357 | | 314 350,250 | 390 796,04 | 1 652,689 | 392 330,120 | 57 432,540 | 449 762,660 | 414 178,640 | 64 978,657 | 479 157,297 | -473,332 | -135 412,41 | 29 394,64 | |
| 6 мес | 2 737,859 | | 738 480,973 | 819 113,37 | 3 680,052 | 873 700,620 | 128 060,330 | 1 001 760,950 | 924 402,690 | 137 543,906 | 1 061 946,596 | -942,193 | -263 279,98 | 60 185,65 | |
| июль | 256,051 | 312,50 | 80 015,94 | 68 922,14 | 462,952 | 124 998,10 | 19 674,32 | 144 672,42 | 112 412,25 | 9 510,81 | 121 923,06 | | | | |
| август | 334,025 | 312,50 | 104 382,80 | 80 015,94 | 453,976 | 122 531,27 | 19 336,13 | 141 867,40 | 110 883,47 | 13 107,57 | 123 991,04 | | | | |
| сентябрь | 414,758 | 312,50 | 129 611,87 | 104 382,80 | 569,011 | 154 939,88 | 22 875,98 | 177 815,86 | 125 024,28 | 12 770,23 | 137 794,51 | | | | |
| 3 кв | 669,903 | | 314 010,608 | 253 320,88 | 1 485,939 | 402 469,250 | 61 886,430 | 464 355,680 | 348 320,000 | 35 388,600 | 383 708,600 | -816,036 | -150 345,07 | -80 647,08 | |
| 9 мес | 3 407,762 | | 1 052 491,581 | 1 072 434,25 | 5 165,991 | 1 276 169,870 | 189 946,760 | 1 466 116,630 | 1 272 722,690 | 172 932,506 | 1 445 655,196 | -1 758,229 | -413 625,05 | -20 461,43 | |
| октябрь | 453,400 | 312,50 | 141 687,49 | 129 611,87 | 585,429 | 158 439,65 | 24 506,86 | 182 946,51 | 162 531,38 | 0,00 | 162 531,38 | | | | |
| ноябрь | 482,518 | 312,50 | 150 786,86 | 141 687,49 | 613,599 | 166 605,63 | 25 144,12 | 191 749,75 | 159 053,21 | 43 749,87 | 202 803,08 | | | | |
| декабрь | 536,367 | 312,50 | 167 614,69 | 150 786,86 | 637,671 | 173 006,55 | 26 264,82 | 199 271,37 | 212 722,46 | 0,00 | 212 722,46 | | | | |
| 4 кв | 1 472,29 | | 460 089,04 | 422 086,22 | 1 836,70 | 498 051,83 | 75 915,80 | 573 967,63 | 534 307,05 | 43 749,87 | 578 056,92 | -364,414 | -113 878,59 | 4 089,29 | |
| Год | 4 880,047 | | 1 512 580,62 | 1 494 520,47 | 7 002,69 | 1 774 221,70 | 265 862,56 | 2 040 084,26 | 1 807 029,74 | 216 682,38 | 2 023 712,12 | -2 122,643 | -527 503,64 | -16 372,14 | 529 191,65 |
| Сальдо на 01.01.2026 | | | 167 614,69 | | | | | | -32 808,04 | 49 180,18 | 16 372,14 | | | | |

Холодное водоснабжение и водоотведение.

В отчетном году по водоотведению (канализация) получилась небольшая экономия. Хотя и вышла переплата жителями по водоотведению в размере 13 882,94 рублей, но по отношению к расчетам с МОСВОДОКАЛОМ у нас есть экономия в размере 55 117,22 рублей.

По холодной воде после замены ОДПУ(Мосводоканал поставил электронный счетчик), затраты по воде снизились практически в 2 раза. Ранее перерасход составлял всегда в годовом выражении больше 1000 куб.метров.

И только в этом году перерасход составил 536,858 куб.метров., что в денежном выражении составило 37 968,45 рублей.

Экономия по водоотведению и перерасход по ХВ переходят в резервный фонд, т.к. в 2016 году на Общем собрании членов ЖСК «ТУЛА» было принято решение о резервном фонде по расчетам за коммунальные услуги: экономия средств по отоплению, горячему и холодному водоснабжению переходит в резервный фонд, из которого компенсируется перерасход по КУ.

В целом По расчетам с Мосводоканалом у нас получилась экономия в размере 17 148,77 рублей.

ДОМ

В 2025 году глобальных работ по дому не проводилось, за исключением работ по заявкам жителей за счет средств ЦРФ и два вида по капитальному ремонту. Но об этом описано выше.

Летом 2025 года провели промывку систему отопления гидropневматическим способом.

В этом году, после окончания голосования, посмотрим как народ проголосует за капитальный ремонт кровли над подъездами и на последнем этаже кровля над балконами. К сожалению, падающие сосульки проббили защитный слой и теперь возникли постоянные протечки в подъезды.

В конце месяца планируем провести субботник, убрать территорию и покрасить все металлические поверхности в доме.

Придомовая территория.

Пандус для инвалидов (для жителей с детскими колясками), который будет рядом с новой лестницей, как и планировали, должны были сделать в 2024 году, но почему то управа решила делать его на металлокаркасе. Мы сказали что это большая ерунда, за 2-3 года он сгниет, и кто будет его красить каждый год. Решили пересмотреть концепцию и в этом году в рамках благоустройства двора сделают нормальный бетонный пандус.

В это году планируется ремонт детской площадки за счет средств бюджета, а то вся провалилась.

В этом году планируем продолжить расширение парковки за счет средств, собранных на благоустройство.

После проведения всех работ будем согласовывать с ОЭК и Управой освещение парковочного пространства.

Шлагбаум.

В этом году планируется установить дополнительное видеонаблюдение на парковочном пространстве. Но это за счет средств на обслуживание шлагбаума.

На данный момент с Управой решается вопрос по поводу расширения парковочного пространства за счет косогора позади дома. Как получим разрешение, проведем собрание участников проекта «Шлагбаум», т.к эти мероприятия придется проводить за счет частных инвестиций. Город разрешение может дать, но делать этого не будет

После проведения работ по расширению парковочного пространства возникнет необходимость нанесения новой разметки. Но это тоже за счет средств на обслуживание шлагбаума.

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

Отчет об использовании Сметы расходов за 2025г

По смете поступлений было начислено 5 861 445,24 (Из них жителям 5 366 630,47рублей и 494 814,77рублей – ГЦЖС), а получено 5786723,31 рублей (из них получено от жителей 5387219,98 рублей и 399 503,33 рублей ГЦЖС), т.е. задолженность жителей по статье «техобслуживание» составила 20589,51 рублей (в прошлом году 143940,09 рублей. Задолженность по сравнению с прошлым годом снизилась практически на 85% и составила 0,35%% по отношению к начислениям (было 2,76% %.) В целом можно сказать что у нас практически 98% собираемость, но хотим напомнить «нерадивым» жителям что оплата ЖКХ - это ваша обязанность, а не право.

Зато задолженность ГЦЖС (Льготы) составила 95 311,44. А это составляет 19,26% от суммы начислений. Так государство возвращает нам Ваши льготы. Неприемлемо.

Дополнительно получили доход от третьих лиц в размере 135990,43 рублей, что практически на 6% больше планируемых показателей.

Расходы. В целом все расходы по смете соответствуют заявленным, кроме некоторых статей.

статьи «Банковское обслуживание» - расходы увеличились на 8 818,77 рублей (эти расходы непредсказуемы), статьи «Оплата телекоммуникационного канала связи (СКБ КОНТУР)» в размере 21 145,00рублей (за счет увеличения стоимости услуг), статьи «Содержание помещения правления» на 1 538,84 рублей в основном за счет увеличения стоимости услуг телефонии, статьи «Замена вестибюльных ковров» на 6 142,46 рублей , Статьи «Налоги с ФОТ» на 36 939,60 рублей. Подорожала статья «Программное обеспечение» на 5 910,00 рублей (Домовладелец). Много пришлось потратить по статье « Хозяйственные нужды» - на 28 132,06 рублей

Зато вышла большая экономия по статьям «Техобслуживание» на 41 962,63 рублей за счет уменьшения количества обслуживаемого периода , «ДУ и ППА» на сумму 1 781,08 рублей, Статьи «канцелярские товары» на сумму 3 492,00 рублей (сэкономили на бумаге), Сэкономили на налогах 9 547,54 рублей, и на статье непредвиденные расходы» 49 573,92 рублей

Общая перерасход по смете составил рублей 18 941,49, хотя по прошлому году экономия по смете между запланированными и оплаченными расходами составила 150 471,69 рублей. Данный перерасход отнесен в резервный фонд.

Финансовый результат ЖСК "ТУЛА" за 2025 год
по Смете затрат и поступлений ЖСК "ТУЛА" на 2025 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 2022 | Получено льготы/% банка | Всего | Разница между планом и фактом начислений | Переплата (+) /Недолжимка (-) всего | Переплата (+) /Недолжимка (-) жителями |
| Целевые поступления на Содержание общего имущества МКД | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Всего тариф | 5 861 553,78 | 5 861 445,24 | 5 366 630,47 | 494 814,77 | 5 861 445,24 | 5 387 219,98 | 399 503,33 | 5 786 723,31 | -108,54 | -74721,93 | 20589,51 |
| | ВСЕГО поступления по тарифам | 5 861 553,78 | 5 861 445,24 | 5 366 630,47 | 494 814,77 | 5 861 445,24 | 5 387 219,98 | 399 503,33 | 5 786 723,314 | -108,54 | -74721,93 | 20589,51 |
| Прочие доходы от уставной деятельности ЖСК ТУЛА | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Прочие доходы (Ростелеком) | 80 158,23 | 77 737,56 | | | 77 737,56 | | | 77 737,56 | -2 420,67 | 0,00 | |
| 4 | Прочие доходы (Вымпелком) | | 3 000,00 | | | 3 000,00 | | | 3 000,00 | 3 000,00 | 0,00 | |
| 5 | Прочие поступления (Мониторы) | 21 120,00 | 21 120,00 | | | 21 120,00 | | | 31680 | 0,00 | -10560,00 | |
| 6 | Вступительные взносы | | 8 000,00 | | | 8 000,00 | | | 8000 | 8 000,00 | 0,00 | |
| 7 | % по депозиту | | 18 572,87 | | | 18 572,87 | | | 18572,87 | 18 572,87 | 0,00 | |
| | ИТОГО Содержание общего имущества | 101 278,23 | 128 430,43 | | | 128 430,43 | | | 135990,43 | 27 152,20 | -10 560,00 | |

| Смета затрат (Расходы) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|------------------|--------------|------------|------------------|----------------------------|---------------|----------------|--------------------------|-------------------------------|--|--|
| № п/п | Статья расходов | План Всего, руб. | Факт | Количество | Начислено в 2025 | расходы, учтенные в 2024 в | Оплачено 2024 | Оплачено Всего | Расходы будущих периодов | Разница между планом и фактом | Экономия (+) / перерасход (-) по плану | Экономия (+) / перерасход (-) по факту |
| Расходы на Содержание помещений МКД | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Работы по содержанию общего имущества МКД | 2 303 316,54 | 2 303 316,53 | | 2 303 316,53 | 169 732,45 | 2 091 621,46 | 2 261 353,91 | 211 695,07 | -0,01 | 41 962,63 | 211 695,07 |
| 2 | Работы по содержанию и ППР систем противопожарной безопасности, входящее в состав общего имущества | 78 366,82 | 78 366,80 | | 78 366,80 | 17 810,64 | 58 775,10 | 76 585,74 | 19 591,70 | -0,02 | 1 781,08 | 19 591,70 |
| 3 | Работы по обследованию прочистке систем вентиляции в состав общего имущества | 9 900,00 | 9 900,00 | | 9 900,00 | 0,00 | 9 900,00 | 9 900,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|--------------|--------------|----------|--------------|--------------|----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 4 | Расходы на дезинсекцию и дератизацию | 12 339,54 | 12 339,60 | 0,00 | 12 339,60 | 12 339,60 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | -0,06 | 0,00 |
| 5 | Диспетчеризация и Аварийное техобслуживание | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | Расходы по вывозу и утилизации ТКО | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | Обслуживание АУУ | 64 000,00 | 56 000,00 | 8 000,00 | 56 000,00 | 64 000,00 | 0,00 | -8 000,00 | 0,00 | 0,00 | -8 000,00 |
| 6 | Заработная плата АУП | 1 755 438,00 | 1 755 600,00 | | 1 755 600,00 | 1 755 600,00 | 0,00 | 162,00 | 162,00 | -162,00 | 0,00 |
| | 311 | 1 527 400,00 | 1 527 372,00 | | 1 527 372,00 | 1 527 372,00 | 0,00 | -28,00 | -28,00 | 28,00 | 0,00 |
| | 11101 | 228 038,00 | 228 228,00 | | 228 228,00 | 228 228,00 | 0,00 | 190,00 | 190,00 | -190,00 | 0,00 |
| 7 | Страховые взносы с ФОТ (15,20% от ФОТ) | 351087,6 | 388 027,20 | | 388 027,20 | 388 027,20 | 0,00 | 36 939,60 | 36 939,60 | -36 939,60 | 0,00 |
| 8 | Банковское обслуживание | 55200 | 64 018,77 | | 64 018,77 | 64 018,77 | 0,00 | 8 818,77 | 8 818,77 | -8 818,77 | 0,00 |
| 9 | Страхование лифтов | 3400,00 | 3 400,00 | | 3 400,00 | 3 400,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Програмное обеспечение ("Домовладелец") | 59890,00 | 65 800,00 | | 65 800,00 | 65 800,00 | 0,00 | 5 910,00 | 5 910,00 | -5 910,00 | 0,00 |
| 11 | Оплата телекоммуникационного канала связи (СБ Контур) | 27090,00 | 48235,00 | | 48235,00 | 48235,00 | 0,00 | 21 145,00 | 21 145,00 | -21 145,00 | 0,00 |
| | СБ Контур.Диалек | 2290,00 | 2640,00 | | 2640,00 | 2 640,00 | 0,00 | 350,00 | 350,00 | -350,00 | 0,00 |
| | СБ Контур Фискальный накопитель | 24800,00 | 24795,00 | | 24795,00 | 24 795,00 | 0,00 | -5,00 | -5,00 | 5,00 | 0,00 |
| | СБ Контур Токен | 0,00 | 2 600,00 | | 2 600,00 | 2 600,00 | 0,00 | 2 600,00 | 2 600,00 | -2 600,00 | 0,00 |
| | СБ Контур Экстерн | 0 | 18 200,00 | | 18 200,00 | 18 200,00 | 0,00 | 18 200,00 | 18 200,00 | -18 200,00 | 0,00 |
| | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 12 | Канцелярские товары и расх.материалы для нужд офиса | 13490,00 | 9 998,00 | | 9 998,00 | 9 998,00 | 0,00 | -3 492,00 | -3 492,00 | 3 492,00 | 0,00 |
| | Бумага | 0,00 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Канцтовары | 3000,00 | | | | | 0,00 | -3 000,00 | -3 000,00 | 3 000,00 | 0,00 |
| | Комплекты для компьютера | 7900,00 | 7 408,00 | | 7 408,00 | 7 408,00 | 0,00 | -492,00 | -492,00 | 492,00 | 0,00 |
| | Антивирус | 2590,00 | 2 590,00 | | 2 590,00 | 2 590,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Содержание помещения управления | 36330,00 | 38 048,84 | 2 220,00 | 38 048,84 | 37 868,84 | 2 400,00 | 1 718,84 | 1 718,84 | -1 538,84 | 2 400,00 |
| | Электроэнергия | 8000,00 | 8 000,00 | | 8 000,00 | 8 000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Телефония | 26640,00 | 28 080,00 | 2 220,00 | 28 080,00 | 27 900,00 | 2 400,00 | 1 440,00 | 1 440,00 | -1 260,00 | 2 400,00 |
| | Почтовые расходы | 1000,00 | 1 198,84 | | 1 198,84 | 1 198,84 | 0,00 | 198,84 | 198,84 | -198,84 | 0,00 |
| | Сайт | 690,00 | 770,00 | | 770,00 | 770,00 | 0,00 | 80,00 | 80,00 | -80,00 | 0,00 |

Денежные Средства

КАССА

Остаток в кассе на 01.01.2025г.: – 27440,74 рубль.

Выдано из кассы – 88098,90 рублей

в т.ч. – по авансовым отчетам (смета) – 88098,90 рублей.

Приход – 64000,00 рублей.

Справочно – выдано из банка – 60000,00 рублей,

Возмещение штрафа – 2000,00 рублей,

Вступительный взнос – 2000,00 рублей.

Остаток в кассе на 01.01.2026 – 3341,84 рублей.

Расчетный счет в Сбербанке РФ.

Остаток на 01.01.2025г.: - 1243740,81 рублей.

Поступления за 2025г. – 21553998,10 рублей,

в т.ч. – квартплата от собственников – 16954841,39 рублей,

- возмещение льгот от ГЦЖС – 1537903,84 рублей,

- Вымпелком – 3000,00 рублей,

- вступительные взносы – 8000,00 рублей,

- реклама в лифтах – 31680,00 рублей,

- Проценты по вкладу – 18572,87 рублей,

Справочно (возврат депозита) – 3000000,00 рублей.

Списано за 2025г. – 22367379,17 рублей:

Оплачено по договорам с организациями: 11477136,92 рублей

Справочно - Перевод с расчетного счета в кассу – 60000,00 рублей.

Остаток на 01.01.2026г.: 430359,74 рублей, из них

Расходы будущих периодов составляют ИТОГО: 1275171,73 рублей.

Остаток, переносимый в Резервный фонд 905188,01 рублей.

Спецсчет в ВТБ (ПАО).

Остаток на 01.01.2025г.: 2102376,20 рублей.

Поступление за 2025г.: 3643558,09 рублей.

В т.ч.: - взносы в капитальный ремонтный фонд – 2576546,98 рублей,

- Проценты по депозиту – 587514,79 рублей,

- Возмещение льгот от ГЦЖС – 479496,32 рублей.

Списано за 2025г.: 474111,89 рублей.

В т.ч. – замена запорной арматуры на стояках ЦО – 474111,89 рублей

Отчет об использовании средств Резервного фонда за 2025г

Остаток резервного фонда на 01.01.2025 года: 282947,54 рублей.

Поступило – 905188,01 рублей.

Использовано в 2025 году – 553191,50 рублей

Остаток в резервном фонде на 01.01.2026 – 634944,05

Председатель правления
ЖСК «Тула»



Е.А.Кубасов