

Жилищно-строительный кооператив «ТУЛА»

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

Отчет Правления ЖСК «ТУЛА» за 2022 год.

В 2022 году было реализовано несколько проектов, принятых ОСЧ и ОСС в 2021 и 2022 годах:

- Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт фасада /Замена подъездных окон) за счет средств капитального ремонта;
- Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта - Ремонт внутридомовых инженерных систем ГВС (разводящие магистрали/замена «обратки») за счет средств капитального ремонта;
- Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.) за счет средств капитального ремонта;
- Произвели работы по установке Автоматизированного узла управления системой ЦО в МКД за счет средств капитального ремонта в рамках проведения капитального ремонта системы ЦО согласно решению ОСС, принятому в 2021 году за счет средств капитального ремонта;
- Произвели работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали) согласно решению ОСС, принятому в 2021 году за счет средств капитального ремонта;
- Произвели работы в многоквартирном доме, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Монтаж дополнительной системы видеонаблюдения) за счет средств Целевого ремонтного фонда.

Т.е. все, что мы с вами запланировали в 2021 и 2022 годах было сделано. Следующим этапом планирования капитального ремонта является замена стояков ХВС и ГВС в квартирах, а также замена стояков отопления в больших комнатах. Но к этому вопросу мы вернемся в 2025-2026 году, когда будем выполнять эти работы согласно региональной программе капитального ремонта (по срокам региональной программы)

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРАВЛЕНИЯ В 2022г.

Целевой ремонтный фонд.

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

За весь период существования ЦРФ было начислено жителям взносов по ЦРФ на сумму 1 920 267,30 (за 2022г. - 463 957,20 рублей соответственно). Из них оплачено жителями 1 864 371,38 (за 2022г. - 459 619,56 рублей соответственно). Задолженность жителей на 01.01.2023г. составляет за весь период 55 895,92 (за 2022 год 4 337,64 рублей). Это в 2 раза меньше, чем в 2021 году, что довольно отранно.

Средства ЦРФ в отчетном году были израсходованы по целевому назначению на установку дополнительного видео наблюдения в размере 149 897,98 рублей согласно решению ОСС (Протокол 001/2022), монтаж кондиционера в помещении правления в размере 30 700,00 рублей. срочный ремонт кровли над козырьками в подъездах в размере 370 000,00 рублей, Приобретение нержавеющей дверей в лифты на первые этажи в размере 152 232,00 рублей и переоборудование элеваторов в подвале для запуска АУУ в размере 284 992,52 рублей на основании решений Правления в рамках проведения капитального ремонта.

В итоге за весь период существования ЦРФ на различные проекты было израсходовано средств ЦРФ в размере 1 803 885,02 (с учетом комиссии банка), из них в 2022г. 988 999,50 рублей.

На 01.01.23г. размер ЦРФ составляет 116 323,28рублей, из них на счету в Почта банке 17 284,06 рублей, непереведенных средств в Сбербанке - 43 143,30 рублей, остальные 55 895,92 – задолженность жителей.

Капитальный ремонт.

Средств 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. непереведенных средств в Сбербанке;
- 189 054,69 руб. задолженность собственников;
- 44 342,52 руб. задолженность ГЦЖС по льготам на капремонт

Начислено собственникам в 2022 году 1 827 294,04 рублей, поступило от собственников в 2022г. - 1 780 368,21. Задолженность собственников по взносам в 2022г. - 46 925,83 (2,56 % от начисленных средств).

За весь период с 2015 года: начислено взносов на капремонт 10 799 453,09 рублей, оплачено собственниками - 10 563 472,57 рублей (задолженность собственников - 235 980,52 рублей, или 2,23 %), задолженность ГЦЖС по

возмещению льгот на капремонт - 42 019,77 рубля (но они всегда опаздывают на месяц).

В 2022 году проценты банка на остаток средств на спец. счете составили 79 291,78 рублей, за весь период с 2015 года - 734 563,83 рублей.

В 2022 за счет средств капитального ремонта был проведен Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт фасада /Замена подъездных окон) на сумму 1602400,00 рублей В смете, за которую мы проголосовали, было заложено 1616960,90 рублей Т.е по данным работам было сэкономлено 14560,90 рублей.

Также Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта - Ремонт внутридомовых инженерных систем ГВС (разводящие магистрали/замена «обратки») на сумму 1297164,00 В смете, за которую мы проголосовали, было заложено 1298182,00. В данном случае здесь мы полностью уложились

Следующим этапом проведен Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.). На 01.01.2023 ремонт до конца не был произведен и в 2022 году на эти цели мы потратили 2840840,00. Остальная сумма, запланированная на оплату данных работ, будет переведена после выполнения оставшихся работ в 2023 году.

Кроме этого, за счет средств капитального ремонта Произвели работы по установке Автоматизированного узла управления системой ЦО в МКД. Аванс 30% в размере 288 500 рублей был оплачен в 2021 году, в 2022 на эти цели, как и было запланировано мы израсходовали 646500,00 рублей.

И последнее. Были произведены работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения. В 2021 году на эти мероприятия мы авансировали 258458,09 рублей. В 2022 году работы были сделаны полностью и мы доплатили 603068,86 рублей, что соответствует заложенным в бюджет и принятыми ОСС суммам.

В итоге: Средств фонда капитального ремонта на 01.01.2023г. всего – 723857,29 рублей, из них:

- 275 367,76 руб. на спец.счете в Альфа-банке;
- 170 489,24 руб. непереведенных средств в Сбербанке;
- 235 980,52 руб. задолженность собственников;
- 42 019,77 руб. задолженность ГЦЖС по льготам на капремонт.

Отопление.

С запуском АУУ в октябре 2022 года про результаты экономии пока сказать сложно. Хотя при сравнительном анализе можно выявить тенденцию к снижению потребления Гкал в 2022 году, и даже с учетом повышения тарифа снижение стоимости услуг в целом.

Таблица потребления Гкал в 2021 году.

Месяц	Предъявлено МОЭК в 2021г. (дог.№ 09.801259- ТЭ)			Площадь квартир м2	Гкал/м2 в месяц
октябрь	132,919	2 546,83	338 522,10		
ноябрь	196,137	2 546,83	499 527,60		
декабрь	287,126	2 546,83	731 261,11		

Таблица потребления Гкал в 2022 году.

Месяц	Предъявлено МОЭК в 2022г. (дог.№ 09.801259- ТЭ)			Площадь квартир м2	Гкал/м2 в месяц
	Объем ТЭ, Гкал	Тариф	Сумма, руб.		
октябрь	97,633	2 684,36	262 082,12		
ноябрь	178,477	2 684,36	479 096,52		
декабрь	209,346	2 912,53	611 112,15		

Запуск отопления в 2022 году с установкой АУУ выявил некоторые проблемы отопления, а именно недостаточное количество тепла в межсезонье, т.е. когда температура окружающего воздуха от -5 до +5 градусов Цельсия. Но это исправляется регулировкой температурного графика. В этот раз нам не пришлось включать дополнительные насосы для обогрева последних этажей четвертого подъезда. Соответственно насосы установленные на АУУ полностью прокачивают систему.

Летом 2023 года попробуем промыть систему отопления гидropневматическим способом, чтобы снять все отложения в трубах. Вполне возможно это даст дополнительный эффект тепла за счет лучшей циркуляции. Кстати, при проверке квартир на предмет плохого отопления, выяснилось, что у многих жителей в квартирах не утеплены окна и внешняя стена, а также лежит ламинированный пол или линолеум прямо на бетонном основании, без фанеровки. Естественно это дает повышенное выхолаживание жилого помещения. Собственники должны сами озадачиться утеплением своего жилища.

Кроме того нам с Вами надо планировать вынос труб отопления в больших комнатах из стены наружу за счет капитального ремонта. Это даст дополнительный обогрев и не будем отапливать улицу. Но эти работы будем планировать на 2024-2025 годы.

Первая половина 2022 года выдалась довольно холодная, поэтому потребление тепла в 2022 году выросло по сравнению с 2021 годом. Хотя справедливости ради надо отметить, что апрель 2022 года был довольно теплым, а МОЭК давал очень большую температуру. Кстати это тоже одна из причин установки АУУ.

Согласно представленной таблице, показатель потребления тепловой энергии за 2022 год увеличился и составляет 0,014 Гк/кв.м.

Расчет расхода тепловой энергии на 1 кв.м. жилой площади для начисления платы за отопление на 2023г.

Месяц	Предъявлено МОЭК в 2022г. (дог.№ 09.801259- ТЭ)			Площадь квартир м2	Гкал/м2 в месяц
	Объем ТЭ, Гкал	Тариф	Сумма, руб.		
январь	295,467	2 546,83	752 504,22		
февраль	189,498	2 546,83	482 619,19		
март	189,498	2 546,83	482 619,19		
апрель	182,931	2 546,83	465 894,16		
май	65,400	2 546,83	166 562,68		
июнь	0,000	2 546,83	0,00		
июль	0,000	2 684,36	0,00		
август	0,000	2 684,36	0,00		
сентябрь	29,162	2 684,36	78 281,31		
октябрь	97,633	2 684,36	262 082,12		
ноябрь	178,477	2 684,36	479 096,52		
декабрь	209,346	2 912,53	611 112,15		
ИТОГО	1 437,412		3 780 771,54	8 591,80	0,014
Ср.мес.объем ТЭ Гкал (для расчета в пр-ме"Домовладелец") 0.014*8592					120,3

В 2022 году за отопление было начислено собственникам 3 531 429,12 за 1 340,40 Гкал, потребленных в 2021 году (для сравнения 2 710 693,66 рублей за 1 321,58 Гкал, потребленных в 2020 году), оплачено 3 387 876,21 рублей. Т.е задолженность собственников по коммунальной услуге «Отопление» за 2022 год составляет 130 007,53 рублей, остальные 13 545,38 – Это задолженность ГЦЖС (льготы) .

В связи с увеличением объемов потребленной тепловой энергией в 2022году (1 437,412Гкал вместо запланированных 1321,576 Гкал) ЖСК «ТУЛА» должен доплатить МОЭК за отопление 1 146 283,80 рублей. Конечно 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, но при условии Ваших долгов это будет очень сложно сделать. В очередной раз просим жителей оплачивать ЖКУ вовремя и не копить долги.

Также напоминаем жителям, что 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. Объемы 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 отрегулирован правильно. Экономия попадет в резервный фонд.

Анализ расчетов по ГВС в 2022г.													
Месяц	Расчеты с МОЭК ом по ГВС в 2022				Расчеты с Собственниками за ГВС в 2022								
	Предъявлено МОЭК в 2022г. (дог.№ 09.801259-			Оплачено МОЭКу	Предъявлено ГВС Жильцам (по "Домовладельцу") в 2022г						Оплачено в 2022, руб.		
	Объем ГВ м3	тариф	Сумма, руб.		Объем ГВС КПУ	Объем ГВС норм	Объем ГВС Всего	Сумма начислений, руб.	Сумма начислений без льгот	в т.ч. Льготы	Оплата соб-в, руб	Перечислены льготы от ГЦЖС	Всего оплачено, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Сальдо на 01.01.2022			63 231,12										
январь	236,713	211,67	50 105,04	63 231,12	698,465	42,705	741,170	156 883,45	136 329,99	20 553,46	120 714,73	0,00	120 714,73
февраль	185,110	211,67	39 182,45	50 105,04	688,052	42,705	730,757	154 679,33	134 519,10	20 160,23	123 806,46	40 263,55	164 070,01
март	343,950	211,67	72 803,89	39 185,45	667,299	42,705	710,004	150 286,55	131 068,49	19 218,06	128 961,03	20 160,23	149 121,26
1 кв	765,773		162 091,381	152 521,610	2 053,816	128,115	2 181,931	461 849,335	401 917,58	59 931,750	373 482,220	60 423,780	433 906,000
апрель	517,584	211,67	109 557,01	72 803,89	683,162	42,705	725,867	153 644,27	134 047,19	19 597,08	135 512,44	19 218,06	154 730,50
май	527,420	211,67	111 638,99	109 557,00	664,011	49,823	713,834	151 097,14	130 636,20	20 460,94	125 209,80	19 597,08	144 806,88
июнь	373,458	211,67	79 049,85	111 638,99	474,894	42,705	517,599	109 560,18	93 579,45	15 980,73	133 371,87	20 460,94	153 832,81
2 кв	1 418,462		300 245,852	293 999,880	1 822,067	135,233	1 957,300	414 301,585	358 262,84	56 038,750	394 094,110	59 276,080	453 370,190
6 мес	2 184,235		462 337,232	446 521,490	3 875,883	263,348	4 139,231	876 150,920	760 180,42	115 970,500	767 576,330	119 699,860	887 276,190
июль	233,158	223,04	52 003,56	97 000,00	449,169	42,705	491,874	109 707,58	95 779,11	13 928,47	85 959,09	15 980,73	101 939,82
август	353,284	223,04	78 796,46	34 050,42	434,486	42,705	477,191	106 432,68	92 227,03	14 205,65	118 122,40	13 928,47	132 050,87
сентябрь	578,314	223,04	128 987,15	78 796,46	597,851	56,940	654,791	146 044,58	127 233,79	18 810,79	81 144,94	14 205,65	95 350,59
3 кв	951,772		259 787,178	209 846,880	1 072,745	99,645	1 172,390	255 604,765	208 659,85	46 944,910	285 226,430	44 114,850	329 341,280
9 мес	3 136,007		722 124,410	656 368,370	4 948,628	362,993	5 311,621	1 131 755,685	968 840,27	162 915,410	1 052 802,760	163 814,710	1 216 617,470
октябрь	409,188	223,04	91 265,29	128 987,15	596,778	49,823	646,601	144 217,78	126 053,80	18 163,98	124 325,84	18 810,79	143 136,63
ноябрь	408,101	223,04	91 022,84	91 265,29	571,517	35,588	607,105	135 408,70	117 024,87	18 383,83	107 760,68	18 163,98	125 924,66
декабрь	505,125	243,16	122 826,20	91 022,84	597,111	35,588	632,699	153 846,97	133 476,40	20 370,57	141 976,71	18 383,83	160 360,54
									0,00				
4 кв	0,000		305 114,33	311 275,28	1 765,41	121,00	1 886,40	433 473,44	376 555,06	56 918,38	374 063,23	55 358,60	429 421,83
Год	3 136,007		1 027 238,74	967 643,65	6 714,03	483,99	7 198,02	1 565 229,13	1 345 395,34	219 833,79	1 426 865,99	219 173,31	1 646 039,30
Сальдо на 01.01.2023			122 826,21										

Задолженность жителей по коммунальной услуге «ГВС» отсутствует. В течение всего года температура горячей воды соответствовала расчетным показателям.

После проведенного капитального ремонта исчезла проблема с качеством подаваемого ресурса и периодическим отсутствием циркуляции.

Холодное водоснабжение и водоотведение.

По водоотведению (канализация) из-за экономии по горячей воде задолженность отсутствует. После проведенного ремонта и увеличения пропускной способности канализационных труб исчезли проблемы с засорами, протечками и прочими неприятностями.

Из года в год остается 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 1 668,43 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.

В остальном особых проблем по Холодной воде нет. Капитальный ремонт системы ХВС проведен качественно. Полностью сменили оцинковку на полипропилен, кроме квартир и пожарных гидрантов. В отчетном году провели замену оцинкованных труб на полипропилен на чердаке. Т.е. нам останется провести капитальный ремонт системы ХВС только в квартирах, но это не ранее 2026-2028 годов, и только при условии что все 100% собственников будут согласны.

Капитальный ремонт пожарных гидрантов проводить не стали, т.к. провели обследование и пришли к выводу, что трубы пожарного водопровода в хорошем состоянии.

Задолженность жителей по оплате за Холодную воду составляет 46735,98 рублей.

Перерасход по ХВ в 2022г. составил 1 550,73 м.куб. или в денежном выражении 84973,14 рублей. Мы эти расходы заложили в смету как КУ на ОДН и отразили их в учете.

Анализ расчетов по ХВС и водоотведению в 2022г.

Месяц	Предъявлено MBK в 2022г.								Расчеты с Собственниками за ХВС в 2022														
	ХВС			В/отведение			Всего предъявлен о MBK	Оплачено MBK	Предъявлено ХВС Жильцам (по "Домовладельцу") в 2022г										Оплачено в 2022г., руб.				
	Объем ХВ м3	тари ф	Сумма за ХВ, руб.	Объем В/отв. м3	тари ф	Сумма за В/отв., руб.			Объем ХВС КПУ	Объем ХВС норм	Объем ХВС Всего	Сумма за ХВ, руб.	В/отв КПУ	В/отв норм	В/отв Всего	Сумма за В/отв., руб.	Льготы в том числе	Всего за ХВ и В/отв., руб.	Оплачено соб-ми ХВС	Оплачено соб-ми В/отв	Оплачено соб-ми Всего	Льготы от ГЦЖС (сверх оплаты)	Всего оплачено, руб
1	2	3	4	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			18	19
Сальдо на 01.01.2022							95 939,36																
январь	1 117,000	43,57	48 667,69	1 415,725	32,02	45 331,51	93 999,20	95 939,36	918,221	62,415	980,636	42 726,31	1 616,686	105,120	1 721,806	55 132,228	12 702,80	97 858,54	32 803,01	42 304,74	75 107,75	0,00	75 107,75
февраль	1 018,000	43,57	44 354,26	1 198,019	32,02	38 360,57	82 714,83	93 999,20	901,379	62,415	963,794	41 992,50	1 589,431	105,120	1 694,551	54 259,523	12 720,83	96 252,03	32 131,47	42 081,70	74 213,17	24 580,33	98 793,50
март	1 117,000	43,57	48 667,69	1 358,805	32,02	43 508,94	92 176,63	82 714,83	865,914	62,415	928,329	40 447,29	1 533,213	105,120	1 638,333	52 459,423	11 490,98	92 906,72	34 216,70	44 558,24	78 774,94	12 720,83	91 495,77
1 кв	3 252,000		141 689,640	3 972,549		127 201,019	268 890,659	272 653,390	2 685,514	187,245	2 872,759	125 166,110	4 739,330	315,360	5 054,690	161 851,174	36 914,610	287 017,283	99 151,180	128 944,680	228 095,860	37 301,160	265 397,020
апрель	1 102,000	43,57	48 014,14	1 427,052	32,02	45 694,21	93 708,35	92 176,63	946,430	62,415	1 008,845	43 955,38	1 629,592	105,120	1 734,712	55 545,478	12 208,07	99 500,85	37 742,02	48 177,28	85 919,30	11 490,98	97 410,28
май	1 109,000	43,57	48 319,13	1 645,482	32,02	52 688,33	101 007,46	93 708,35	885,434	72,818	958,252	41 751,02	1 549,445	122,640	1 672,085	53 540,162	12 918,41	95 291,18	34 694,61	44 330,93	79 025,54	12 208,07	91 233,61
июнь	1 069,000	43,57	46 576,33	1 577,520	32,02	50 512,19	97 088,52	101 007,46	856,428	62,415	918,843	40 033,99	1 331,320	105,120	1 436,440	45 994,809	11 046,22	86 028,80	38 478,37	48 281,23	86 759,60	12 918,41	99 678,01
2 кв	3 280,000		142 909,600	4 650,054		148 894,729	291 804,329	286 892,440	2 688,292	197,648	2 885,940	125 740,384	4 510,357	332,880	4 843,237	155 080,449	36 172,700	280 820,833	110 915,000	140 789,440	251 704,440	36 617,460	288 321,900
6 мес	6 532,000		284 599,240	8 622,603		276 095,748	560 694,988	559 545,830	5 373,806	384,893	5 758,699	250 906,494	9 249,687	648,240	9 897,927	316 931,623	73 087,310	567 838,116	210 066,180	269 734,120	479 800,300	73 918,620	553 718,920
июль	1 070,000	45,88	49 091,60	1 462,356	35,53	51 957,51	101 049,11	97 088,58	849,758	62,415	912,173	41 850,50	1 309,927	105,120	1 415,047	50 276,620	11 073,49	92 127,12	29 278,07	34 666,03	63 944,10	11 046,22	74 990,32
август	1 056,000	45,88	48 449,28	1 289,158	35,53	45 803,78	94 253,06	101 049,11	814,018	72,818	886,836	40 688,04	1 244,730	105,120	1 349,850	47 960,171	10 819,74	88 648,21	41 269,18	50 154,84	91 424,02	11 073,49	102 497,51
сентябрь	1 137,000	45,88	52 165,56	1 471,386	35,53	52 278,34	104 443,90	94 253,06	953,277	72,818	1 026,095	47 077,24	1 554,898	119,355	1 674,253	59 486,209	13 523,56	106 563,45	30 908,23	36 214,05	67 122,28	10 819,74	77 942,02
3 кв	3 263,00		149 706,44	4 222,90		150 039,64	299 746,08	292 390,75	2 617,05	208,05	2 825,10	129 615,77	4 109,56	329,60	4 439,15	157 723,00	35 416,79	287 338,77	101 455,48	121 034,92	222 490,40	32 939,45	255 429,85
9 мес	9 795,00		434 305,68	12 845,50		426 135,39	860 441,07	851 936,58	7 990,86	592,94	8 583,80	380 522,27	13 359,24	977,84	14 337,08	474 654,62	108 504,10	855 176,89	311 521,66	390 769,04	702 290,70	106 858,07	809 148,77
октябрь	1 156,000	45,88	53 037,28	1 753,212	35,53	62 291,62	115 328,90	104 443,90	928,539	62,415	990,954	45 464,97	1 531,117	101,835	1 632,952	58 018,785	12 591,10	103 483,75	40 720,62	50 686,37	91 406,99	13 523,56	104 930,55
ноябрь	1 118,000	45,88	51 293,84	1 508,290	35,53	53 589,54	104 883,38	115 328,90	934,689	62,415	997,104	45 747,13	1 507,106	87,600	1 594,706	56 659,904	12 963,74	102 407,04	35 455,45	44 118,46	79 573,91	12 591,10	92 165,01
декабрь	1 101,000	50,93	56 073,93	1 527,999	39,97	61 074,12	117 148,05	104 883,38	867,297	62,415	929,712	47 350,23	1 465,308	87,600	1 552,908	62 069,733	13 571,33	109 419,96	46 412,02	58 131,57	104 543,59	12 963,74	117 507,33
4 кв	3 375,00		160 405,05	4 789,50		176 955,29	337 360,34	324 656,18	2 730,53	187,25	2 917,77	138 562,33	4 503,53	277,04	4 780,57	176 748,42	39 126,17	315 310,75	122 588,09	152 936,40	275 524,49	39 078,40	314 602,89
Год	13 170,000		594 710,730	17 635,004		603 090,671	1 197 801,401	1 176 592,760	10 721,384	780,189	11 501,573	519 084,60	17 862,773	1 254,870	19 117,643	651 403,044	147 630,270	1 170 487,642	434 109,750	543 705,440	977 815,190	145 936,470	1 123 751,660
Сальдо на 01.01.2023			58 164,21			58 983,79	117 148,00				<i>1 668,43</i>	<i>75 626,13</i>							95 811,19				Ср.месячный объем

Мусор.

В связи с введением в г. Москве Регионального оператора по обращению с ТКО с 01.01.2022 года вывоз мусора считается коммунальной услугой.

К сожалению повлиять на уменьшение количества вывезенного или на тариф мы не можем, все это регламентирует Правительство Москвы. Мы уже обращались в Управу района для выделения нам участка под контейнерную площадку, чтобы контролировать количество вывезенного мусора и соответственно уменьшения расходов. Но, к сожалению, нам было сказано что у нас есть муниципальная площадка, ей и пользуйтесь.

В ниже представленной таблице видно, что начисления жителям практически соответствуют начислениям ГУП «Экотехпром» (в лице представителя ООО «Спецтранс»). Задолженность жителей за услугу «обращение с ТКО» составляет 64 289,03 рублей, что практически соответствует нашей месячной задолженности за вывоз мусора перед ГУП «ЭКОТЕХПРОМ».

Анализ расчетов: Обращение с ТКО в 2022г.											
Месяц	Расчеты со Спецтранс по Обращению с ТКО			Рсчеты с Собственниками по Обращению с ТКО							
	К-во, м3	Начислено, Руб	Оплачено, Руб	Начислено собственникам				Оплачено			
				К-во, м3	Начислено	Льготы начисл.	Всего Начислено	Оплачено собств.	Перечислены льготы	Оплачено Всего	Задолж.соб-в
1	2	3	4	5	6			7	8	9	10
С-до 01.01.2022		0,00			0,00						
январь	8591,80	62 492,42	0,00	8591,8	51 242,19	11 220,36	62 462,55	4 489,36	0,00	4 489,36	
февраль	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 242,19	11 220,26	62 462,45	38 889,11	11 220,36	50 109,47	
март	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 431,94	11 030,61	62 462,55	49 946,41	11 220,26	61 166,67	
1 кв	25775,40	187 477,26	124 984,84		153 916,32	33 471,23	187 387,55	93 324,88	22 440,62	115 765,50	38 150,82
апрель	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 451,94	11 030,61	62 482,55	53 416,53	11 030,61	64 447,14	
май	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	48 238,96	11 030,61	59 269,57	
июнь	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	51 738,94	10 910,65	62 649,59	
2 кв	25775,40	187 477,26	187 477,26		154 555,74	32 851,91	187 407,65	153 394,43	32 971,87	186 366,30	1 041,35
6мес		374 954,52	312 462,10		308 472,06	66 323,14	374 795,20	246 719,31	55 412,49	302 131,80	72 663,40
июль	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	45 824,13	10 910,65	56 734,78	
август	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	61 420,29	10 910,65	72 330,94	
сентябрь	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	45 147,30	10 910,65	56 057,95	
3 кв	25775,40	187 477,26	187 477,26		154 655,70	32 731,95	187 387,65	152 391,72	32 731,95	185 123,67	2 263,98
9мес	77 326,20	562 431,78	499 939,36		463 127,76	99 055,09	562 182,85	399 111,03	88 144,44	487 255,47	74 927,38
октябрь	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 551,90	10 910,65	62 462,55	49 396,77	10 910,65	60 307,42	
ноябрь	8591,80	62 492,42	62 492,42	8591,8	51 812,53	10 650,02	62 462,55	48 594,46	10 910,65	59 505,11	
декабрь	8591,80	62 681,56	62 492,42	8591,8	51 993,39	10 686,73	62 680,12	57 094,29	10 650,02	67 744,31	
4 кв	25775,40	187 666,40	187 477,26		155 357,82	32 247,40	187 605,22	155 085,52	32 471,32	187 556,84	48,38
Год	8591,80	750 098,18	687 416,62		618 485,58	131 302,49	749 788,07	554 196,55	120 615,76	674 812,31	74 975,76
С-до 01.01.2023		62 681,56			64 289,03						

ДОМ

При поведении капитального ремонта подъездов решили положить плитку на первых этажах, т.к в смете по капитальному ремонту эти работы не были запланированы. На приобретение плитки было израсходовано 161 880,72 рублей. С подрядчиком заключили договор и положили плитку на пол и на стены на первых этажах дома. На эти цели израсходовали 224 000,00 рублей.

Установка нержавеющей дверей в лифтах обошлась нам в 122 110,84 рублей. Когда же установили нержавеющие двери в лифтах, то поняли, что для полного восприятия картины проведенного ремонта необходимо поменять и лифтовые порталы на нержавейку. На эти цели израсходовали 270 720,00 рублей.

Т.к. средств в целевом ремонтном фонде на эти мероприятия не хватало, то использовали средства резервного фонда с дальнейшей компенсацией за счет сборов на ЦРФ.

В 2022 году опять сломали уже 5 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 23 800,00 за счет сметы, статья «Непредвиденные расходы».

После установки окон понадобились наклейки с информацией о правилах пользования. На эти цели израсходовали 4000 за счет сметы, статья «Непредвиденные расходы».

Доставка нержавеющей дверей обошлась нам 6 441,00 рублей также за счет статьи «Непредвиденные расходы».

Для круглосуточного контроля за АУУ был заключен договор с ООО «Интелприбор» на доступ к программе РАН-Монитор. Это программа позволяет в режиме реального времени следить за работой АУУ. На эти цели израсходовали 2000 за счет сметы, статья «Непредвиденные расходы».

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. Уборщицы в зимний период стали убирать первые этажи 2 раза в день, но чистота в подъездах, в первую очередь, зависит только от нас с вами.

Придомовая территория.

Пандус для инвалидов (для жителей с детскими колясками), который будет рядом с новой лестницей, обещали в 2020, затем в 2021 году, потом перенесли на 2022. Может сейчас с учетом благоустройства к осени сделают.

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

Благоустройство конечно затеяли глобальное. Кое что удалось изменить. Дорожку к поликлинике переместили ближе к забору, гараж будет перемещен к дому 6 (место проживания инвалида). Тем самым у нас получится дополнительно 4-5 парковочных мест.

Шлагбаум.

После трех 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, зарегистрированных в базе оператора шлагбаума.

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.

Отчет об использовании Сметы расходов за 2022г

По смете поступлений жителям было начислено 4 522 283,22 рублей, а получено 4 522 283,22 рублей, т.е. задолженность жителей по статье «техобслуживание» составила 48 982,33. Задолженность не такая большая, чуть больше 1%. В целом можно сказать что у нас 99% собираемость, что довольно отратно, т.к. мы полностью можем рассчитаться по нашей расходной смете.

Дополнительно получили доход от третьих лиц в размере 149 445,36 рублей, что на 16,7% больше планируемых показателей (в денежном выражении это составило 24 967,61 рублей). Это очень хороший показатель.

Что касается расходов. В целом все расходы по смете соответствуют заявленным, кроме статьи «Работы по содержанию и ППР систем противопожарной безопасности» - расходы увеличились на 3 562,14 рублей, статьи «Банковское обслуживание» - расходы увеличились на 1 329,81 рублей., статьи «Програмное обеспечение ("Домовладелец")» на 2 700,00 рублей, статьи «Хозяйственные товары для нужд дома» на 39 433,00 рублей, КУ на ОДН (Холодное Водоснабжение) на 6 733,62 рублей, а также налоги на 42 026,15 рублей и непредвиденные расходы на 36 241,00 рубль.

Зато вышла большая экономия по статьям «Работы по обследованию и прочистке систем вентиляции» на 5 380,00 рублей за счет предоставления скидки, «Страховые взносы с ФОТ» на сумму 145 079,10 рублей за счет предоставления льготы, «Юридические, нотариальные и консультационные услуги» на сумму 28 140,00 рублей, «Замена вестибюльных ковров» на сумму 15 439,85 рублей, «Замена компьютерной техники» на сумму 48 551,00 рублей.

Очень хороший показатель вышел по статье КУ на ОДН (Электроснабжение). Мы сэкономили 44 404,37 рублей.

Общая экономия по смете составила 154773,36 рублей и будет перенесена в Резервный фонд.

**Финансовый результат ЖСК "ТУЛА" за 2022 год
по Смете затрат и поступлений ЖСК "ТУЛА" на 2022 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	Всего	Разница между планом и фактом начислений	Переплата (+) /Недоимка (-) всего
Целевые поступления на Содержание общего имущества МКД											
1	Всего тариф Первый этаж	328051,32									
2	Всего тариф Второй этаж и выше в пределах норм	4 194 429,59									
	ВСЕГО поступления по тарифам	4 522 480,91	4 522 283,22	4158096,94	364 186,28	4 522 283,22	4102463,47	370 837,42	4 473 300,89	-197,69	-48 982,33
Прочие доходы от уставной деятельности ЖСК ТУЛА											
3	Прочие доходы (Ростелеком)	80 797,75	95 765,36			95 765,36			95 765,36		
4	Прочие доходы (Вымпелком)	12 000,00	12 000,00			12 000,00			12 000,00		
5	Прочие поступления (Мониторы)	31 680,00	31 680,00			31 680,00			31 680,00		
6	Вступительные взносы	0,00	10 000,00			10 000,00			10 000,00		
7	Пени	0,00	471,45			471,45			0,00		
	ИТОГО Содержание общего имущества	124 477,75	149 916,81			149 916,81			149 445,36		24 967,61

Смета затрат (Расходы)

№ п/п	Статья расходов	План Всего, руб.	Факт	Количество	Начислено	расходы, учтенные в 2021 в	Оплачено 2022	Оплачено Всего	Расходы будущих периодов	Разница между планом и фактом	Экономия (+) / перерасход (-) по плану
Расходы на Содержание помещений МКД											
1	Работы по содержанию общего имущества МКД	1651665,79	1 651 665,78		1 651 665,78	-0,02	1 651 665,78	1 651 665,76	0,02	-0,01	0,03
2	Работы по содержанию и ППР систем противопожарной безопасности, входящее в состав общего имуществ	64118,30	67 680,44		67 680,44		67 680,44	67 680,44	0,00	3 562,14	-3 562,14

3	Работы по обследованию прочистке систем вентиляции в состав общего имущества	15280,00	9 900,00		9 900,00		9 900,00	9 900,00	0,00	-5 380,00	5 380,00
4	Расходы на дезинсекцию и дератизацию	11195,14	11 195,16		11 195,16		11 195,16	11 195,16	0,00	0,02	-0,02
5	Заработная плата АУП	1320000	1 320 000,00		1 320 000,00		1 320 000,00	1 320 000,00	0,00	0,00	0,00
6	Страховые взносы с ФОТ (30,2% от ФОТ)	398640	253 560,90		253 560,90		253 560,90	253 560,90	0,00	-145 079,10	145 079,10
7	Банковское обслуживание	36103,38	37 433,19		37 433,19		37 433,19	37 433,19	0,00	1 329,81	-1 329,81
8	Страхование лифтов	2300	2 300,00		2 300,00		2 300,00	2 300,00	0,00	0,00	0,00
9	Програмное обеспечение ("Домовладелец")	57190	59 890,00		59 890,00		59 890,00	59 890,00	0,00	2 700,00	-2 700,00
10	Оплата телекоммуникационного канала связи (СКБ КОНТУР) и эл.подпись	48040	48 270,00		48 270,00		48 270	48 270,00	0,00	230,00	-230,00
	СКБ Контур Экстерн	12540	12 540,00		12 540,00		12 540,00	12 540,00	0,00	0,00	0,00
	СКБ Контур-Маркет	10500	10 500,00		10 500,00		10 500,00	10 500,00	0,00	0,00	0,00
	СКБ"Контур- ОФД"	5000	4 800,00		4 800,00		4 800,00	4 800,00	0,00	-200,00	200,00
	Фискальный накопитель	14000	14 530,00		14 530,00		14 530,00	14 530,00	0,00	530,00	-530,00
	Электроенная подпись	4000	4 000,00		4 000,00		4 000,00	4 000,00	0,00	0,00	0,00
	Диадок	2000	1 900,00		1 900,00		1 900,00	1 900,00	0,00	-100,00	100,00
11	Канцелярские товары и расх.материалы для нужд офиса	10000	10 344,95		10 344,95		10 344,95	10 344,95	0,00	344,95	-344,95
	Катриджи	8000	8 250,00		8 250,00		8 250,00	8 250,00	0,00	250,00	-250,00
	Бумага	1200	1 349,95		1 349,95		1 349,95	1 349,95	0,00	149,95	-149,95
	степлеры	800	745,00		745,00		745,00	745,00	0,00	-55,00	55,00
12	Содержание помещения правления (электроэнергия)	7500	8 080,00		8 080,00		8 080,00	8 080,00	0,00	580,00	-580,00
13	Юридические, нотариальные и консультационные услуги	50000	21 860,00		21 860,00		21 860,00	21 860,00	0,00	-28 140,00	28 140,00
14	хозяйственные товары для нужд дома	50000	90 000,00		89 433,00	19 752,57	89 433,00	89 433,00	7 656,34	40 000,00	-39 433,00

15	Телефония, Интернет, почтовые расходы	24592,58	23 632,88		23 632,88		23 632,88	23 632,88	0,00	-959,70	959,70
	Телефония	22592,58	22 593,60		22 593,60		22 593,60	22 593,60	0,00	1,02	-1,02
	почта	2000	1 039,28		1 039,28		1 039,28	1 039,28	0,00	-960,72	960,72
16	КУ на ОДН (Холодное Водоснабжение)	68892,51	75 626,13		75 626,13		75 626	75 626,13	0,00	6 733,62	-6 733,62
17	КУ на ОДН (Горячее Водоснабжение)	0						0,00	0,00	0,00	0,00
18	КУ на ОДН (водоотведение)	0						0,00	0,00	0,00	0,00
19	КУ на ОДН (Электроснабжение)	214531,07	170 126,70		170 126,70		170 126,70	170 126,70	0,00	-44 404,37	44 404,37
20	Замена вестибюльных ковров	83662,248	68 222,40		68 222,40		68 222,40	68 222,40	0,00	-15 439,85	15 439,85
21	Замена компьютерной техники	50000	1 449,00		1 449,00		1 449,00	1 449,00	0,00	-48 551,00	48 551,00
22	Налог УСН	50000	92 026,15		92 026,15		92 026,15	92 026,15	0,00	42 026,15	-42 026,15
23	Непредвиденные расходы	0	36 241,00		36 241,00		36 241,00	36 241,00	0,00	36 241,00	-36 241,00
	Магниты на вх.двери		23 800,00		23 800,00		23 800,00	23 800,00	0,00	23 800,00	-23 800,00
	Наклейки на окна		4 000,00		4 000,00		4 000,00	4 000,00	0,00	4 000,00	-4 000,00
	Деловые линии		6 441,00		6 441,00		6 441	6 441,00	0,00	6 441,00	-6 441,00
	Ран-Монитор		2 000,00		2 000,00		2 000	2 000,00	0,00	2 000,00	-2 000,00
	ИТОГО	4213711,02	4059504,68	8 591,80	4058937,68		4058937,68	4058937,66	7656,36	-154206,34	154773,36
24	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту, и содержанию лифтового оборудования, входящее в состав общего имущества	433247,64	433 247,64		433 247,64		433 247,64	433 247,64	0,00	0,00	0,00
	ИТОГО с лифтами	4646958,66	4492752,32		4492185,32		4492185,32	4492185,30	7656,36	-154206,34	154773,36

Отчет об использовании средств Резервного фонда за 2022г

Остаток в резервном фонде на 01.01.2022 – 989 871,56 рублей

Поступило – 277761,75 рублей, из них:

По смете 154773,36 рублей

Ко коммунальным услугам 122988,39

Списано из средства резервного фонда (доп. работы по кап. Ремонту) в 2022г. 1173711,56 рублей.

Остаток 93922,05 рублей.

Остаток денежных средств на 01.01.2023г. – 1821472,21 рублей, из них:

- на расчетном счете в банке – 1813815,87 рублей,

- в кассе – 7656,34 рублей.

Расходы будущих периодов составляют 11719893,82 рубля.

Остаток в размере 93922,05 рублей списан в резервный фонд

Председатель правления
ЖСК «Тула»

Е.А.Кубасов