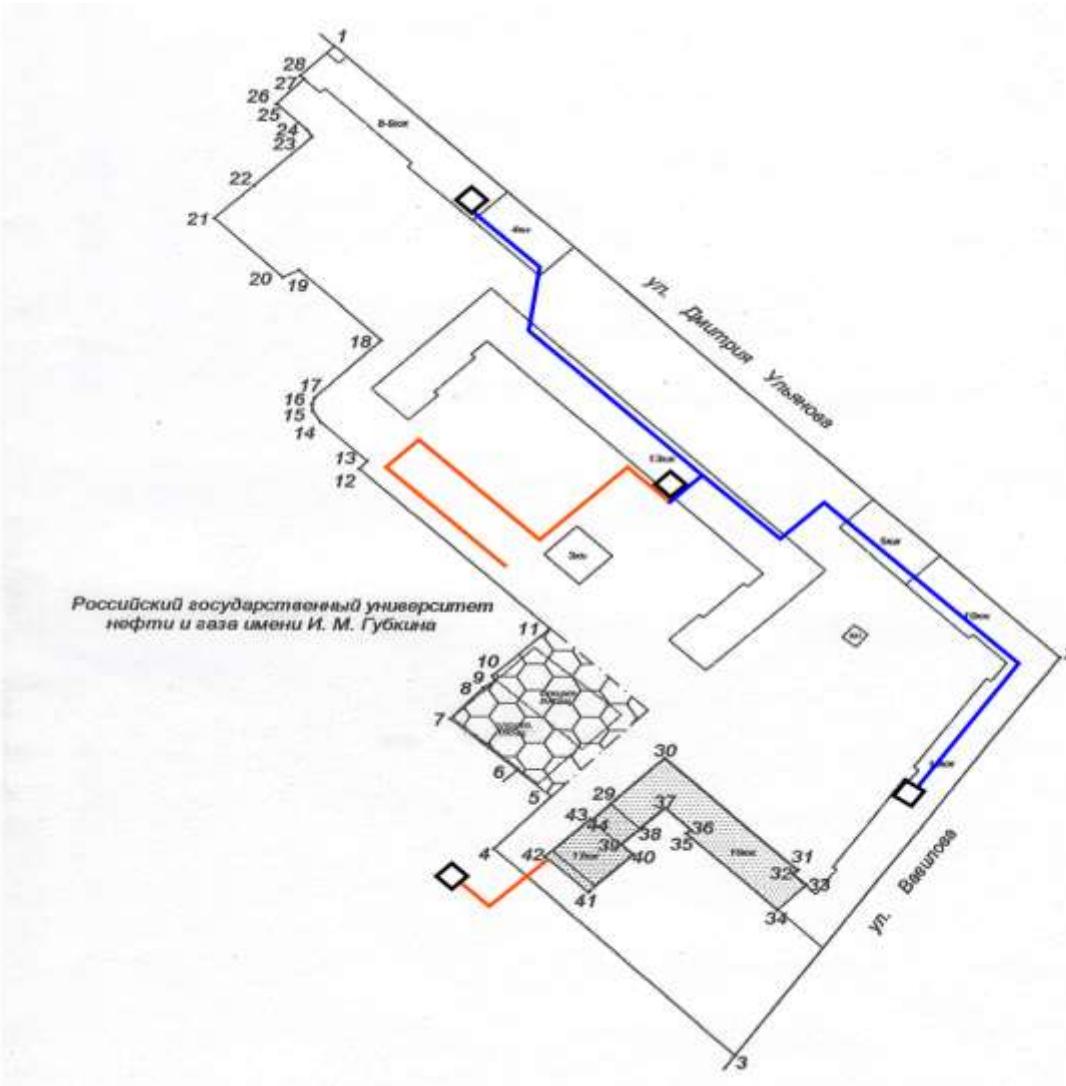




Отчет Правления ЖСК РАН СССР

13.12.2025

Дома ЖСК «РАН СССР» являются единым эксплуатационным комплексом



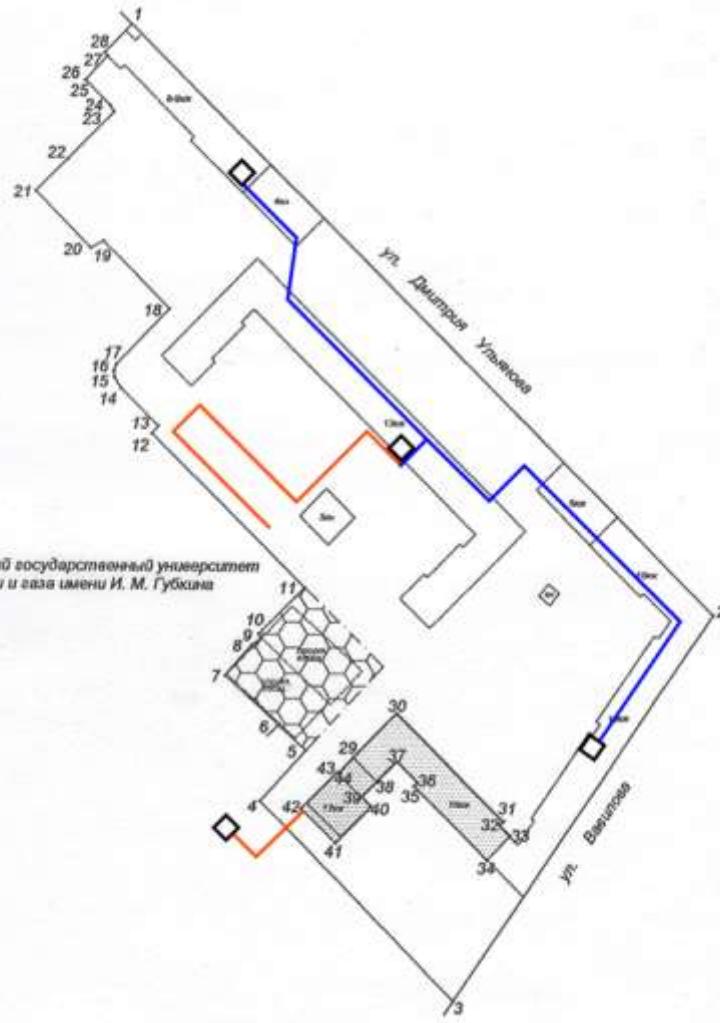
Комментарии к рисунку

(Дома ЖСК «РАН СССР» являются единым эксплуатационным комплексом)

В связи с тем, что жители 1-3 подъездов МКД Вавилова,48 выступили с инициативой провести собрание собственников жилья этого дома с целью создания ТСЖ и вывода дома из управления ЖСК «РАН СССР», в связи с чем возникла необходимость разъяснить, к каким последствиям это может привести для всех жителей МКД Дмитрия Ульянова, д 4 к.1 и 2. и Вавилова, 48 (подъезды 4-9).

Дома ЖСК «РАН СССР» Дмитрия Ульянова, д.4 к.1 и к.2, Вавилова,48 подъезды 4-9, кроме подъездов 1-3 Вавилова 48, строились как единый комплекс с общей системой коммуникаций, включая систему теплоснабжения. На рисунке красной линией показано, что ввод теплоэнергии происходит в помещении подъезда 4 МКД Дмитрия Ульянова д. 4 к 2 и уже после распределяется в дома Вавилова 48 (подъезды 4-9) и Дмитрия Ульянова д. 4 к.1. Дома ЖСК РАН СССР имеют единый счетчик учета теплоэнергии и расчет расхода теплоэнергии для жителей Дмитрия Ульянова д. 4 к.1 к.2 и Вавилова 48 подъезды 4-9 производятся на основании показаний этого счетчика. На вводе теплоносителя в МКД Вавилова 48, приборов учета тепла, установленных МОЭК, нет. Отсюда следует что при выводе хотя бы одного дома из состава ЖСК РАН СССР расчет теплоэнергии по всем домам будет производиться исходя из норматива, установленного правительством Москвы, для тех домов, у которых отсутствует ОДПУ тепла. Что, конечно же, приведет к резкому увеличению суммы к оплате за тепло в квитанциях практически в полтора, два раза.

Подъезды 1, 2, 3 дома по Вавилова 48 являются отдельным зданием



Комментарии к рисунку

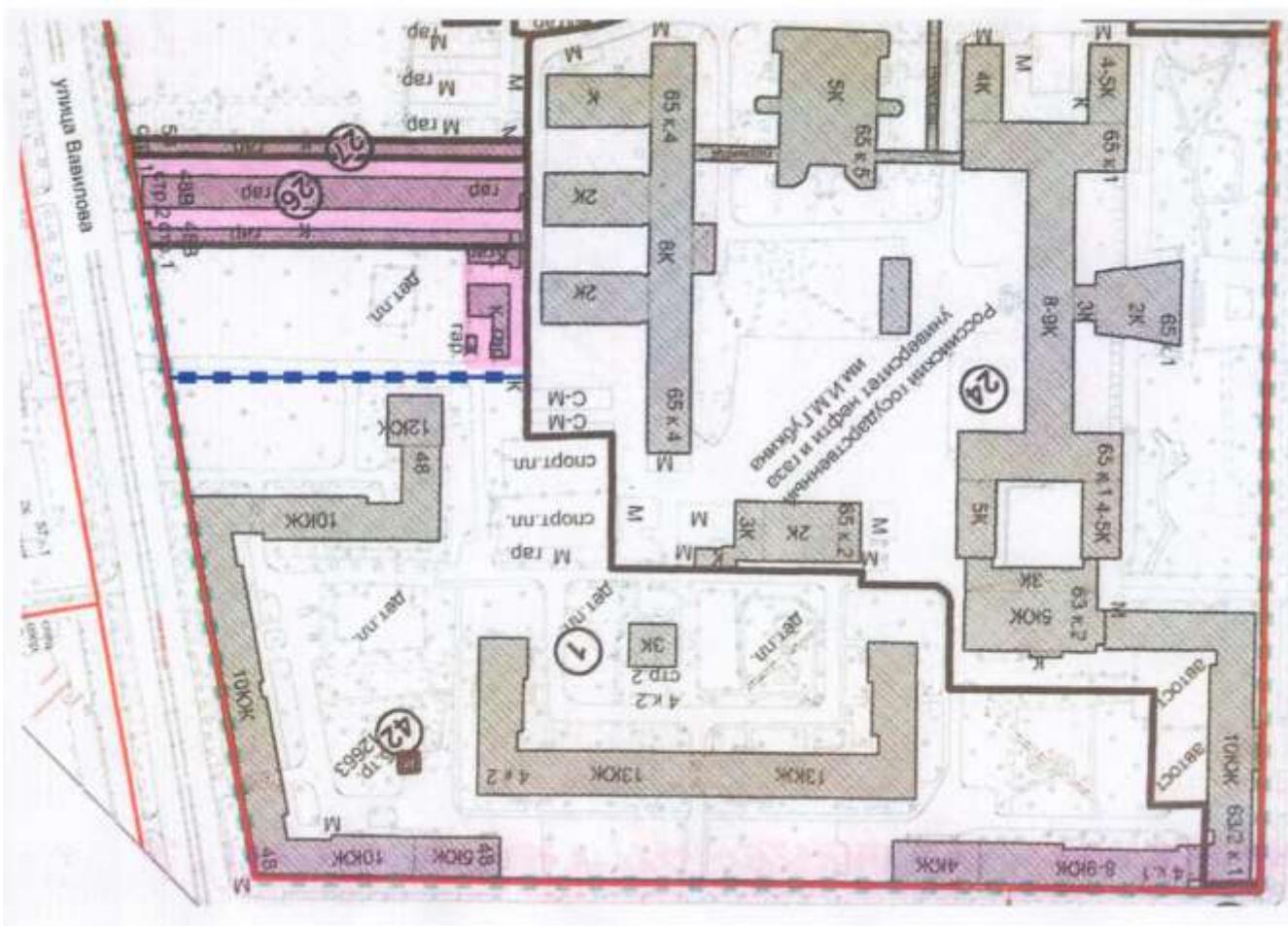
(Подъезды 1,2,3 дома по Вавилова 48 являются отдельным домом)

В своей переписке в чатах организаторы выхода МКД Вавилова 48 из состава ЖСК РАН СССР, с целью создания ТСЖ, предполагали, что под управление этого предполагаемого ТСЖ попадут все нежилые помещения (медицинский центр, парикмахерская, магазин кухни, аптека и т.д.). Это не так. Поскольку ЖСК строился как единый комплекс, пайщики, вступившие в ЖСК РАН СССР в 1953 году, вступали не в отдельный дом, а в комплекс домов, не зная, в каком конкретном доме они получат свое жилье. Стоимость квадратного метра для пайщиков исчислялась одинаково и, что важно, в эту стоимость включались также расходы на строительство всех нежилых помещений, которые впоследствии, при приватизации, были оформлены в собственность ЖСК «РАН СССР». Равные права на эти помещения имеют все члены кооператива ЖСК «РАН СССР». Все собственники данных домов могли вступить в члены кооператива ЖСК «РАН СССР» (кроме собственников жилья 1, 2, 3 подъездов МКД Вавилова, 48).

Подъезды 1-3 МКД Вавилова, д.48 строились по отдельному постановлению Правительства, в них стали собственниками жилья члены кооперативов ЖСК «ВИМС» и ЖСК «БСЭ».

Эти подъезды представляют собой отдельное здание, построенное на отдельном фундаменте, имеющее отдельный тепловой ввод и свой собственный ОДПУ, на основе данных которого и производится расчет тепла для каждого жителя этих подъездов. Кроме того, на рисунке (6/2) четко видно, что по стене над аркой между подъездами 3 и 4 МКД Вавилова, 48 проходит технологический разрыв, подтверждающий тот факт, что это отдельное здание. Эти подъезды были переданы под управление ЖСК «РАН СССР» решением Мосжилинспекции в 2015 году, при этом жители данных подъездов были и остаются членами ЖСК «БСЭ» и «ВИМС», в связи с чем прием их в члены ЖСК «РАН СССР» не предполагается.

- **Строительство нового многоквартирного дома в рамках КРТ**
 - **Работа правления ЖСК «РАН СССР» по регистрации земельного участка**



Комментарии к рисунку

(Строительство нового многоквартирного дома в рамках КРТ)

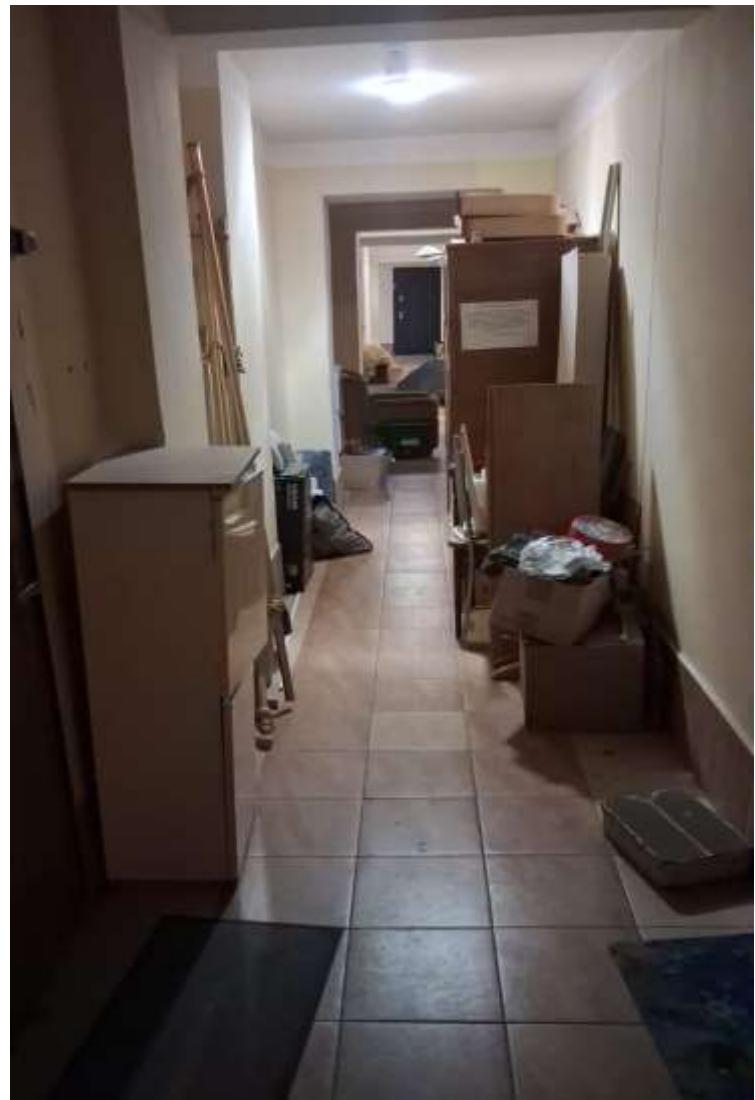
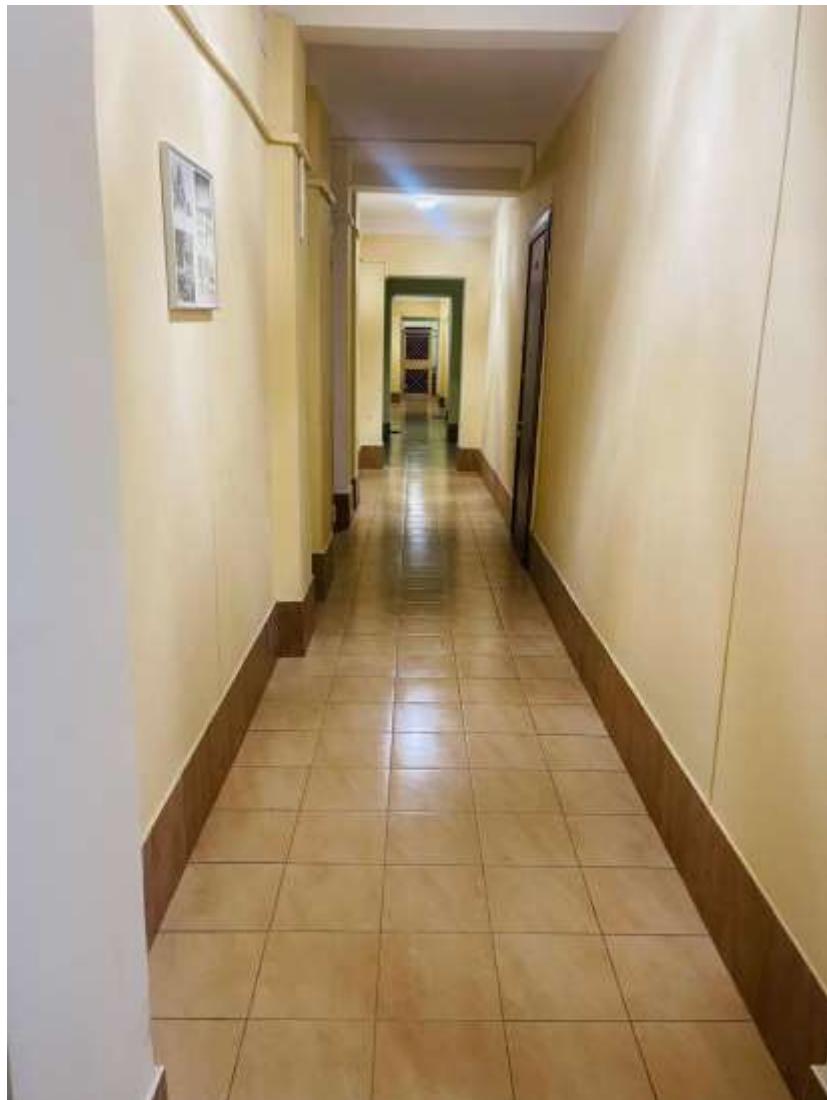
В рамках КРТ предполагается строительство жилого дома на земельном участке, непосредственно прилегающем к придомовой территории ЖСК «РАН СССР». В целях защиты своих прав на земельный участок придомовой территории ЖСК заключил договор с ООО «Геодезия и Кадастр», которое в рамках этого договора произведет обмер территории и установит точные границы схемы расположения земельного участка. В случае, если будут обнаружены пересечения границ земельного участка ЖСК «РАН СССР» и КРТ, то Правление ЖСК примет все необходимые меры для защиты своих прав на земельный участок, включая обращения в судебные инстанции.

Начинает работу официальный сайт ЖСК РАН СССР

Информация о ЖСК	Финансы	Юридические службы	Эксплуатация	Вопросы и инициатива	Кабинет
Устав	Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности	Протоколы общего собрания	Заявки	Сообщение и коментарии	Общая информация
Правление и Ревизионная комиссия ЖСК «РАН СССР»	Акты ревизии деятельности	Инструкция по пожарной безопасности		Задать вопрос	Оборотная ведомость
Структура ДЭЗ ЖСК «РАН СССР»	Протоколы ревизионной комиссии	Список должников			Начисления и долги
Телефоны служб	Фонд капитального ремонта				Квитанция на оплату коммунальных услуг
Прием жителей	Тарифы на коммунальные ресурсы				Данные счетчиков
Контакты					Оплатить коммунальные услуги через сайт
					Управление подпиской

Начинает работу эксплуатационная комиссия в составе:
Светайло Николай Эдуардович – член Правления
Радионова Елена Ивановна – член Правления
Гостеева Евдокия Петровна – член Правления, начальник арендного отдела
Представитель ДЭЗ ЖСК «РАН СССР»
Представитель эксплуатирующей компании

Уборка подъездов



Комментарии к рисунку (Уборка подъездов)

В Правление ЖСК «РАН СССР» часто поступают жалобы на качество уборки подъездов обслуживаемых домов. В связи с этим, нужно отметить, что часто коридоры домов захламлены имуществом жителей этих подъездов, что препятствует качественной уборке этих помещений. В должностные инструкции уборщиц не входит обязанность передвигать мебель, коробки и другие посторонние предметы во время уборки. Поэтому коридоры выглядят неряшливо и создают ощущение некачественной уборки. ЖСК «РАН СССР» настоятельно рекомендует привести в порядок коридоры подъездов, убрать из них все ненужные предметы и только в этом случае появится возможность судить о качестве уборки подъездов (как видно из рисунка слева).

В случае необходимости ЖСК готово финансировать дополнительное проведение влажной уборки (по регламенту влажную уборку всех коридоров в подъезде следует проводить один раз в месяц, при дополнительном финансировании уборщицы будут проводить влажную уборку два раза в месяц). Дополнительная уборка будет производиться только в тех подъездах, которые будут полностью освобождены от захламления.

Работы, выполненные ЖСК
«РАН СССР» в 2023-2025 гг.

Работы, выполненные без существенного привлечения средств ЖСК «РАН СССР»

За счет средств бюджета г. Москвы приведена в порядок дворовая территория. Капитально отремонтированы спортивные площадки. Было произведено асфальтирование проезжей части во дворах.

Дополнительно, за счет средств ЖСК «РАН СССР» выполнено расширение проезжей части для организации большего количества мест парковки автомобилей.

Полностью за счет средств ЖСК «РАН СССР» выполнено полное асфальтирование отмостков МКД по адресу: Вавилова 48, Дмитрия Ульянова д.4 корпус 1 и 2. (4,5 млн. руб.)



Капитально отремонтированы объекты благоустройства, детские и спортивные площадки. Произведено озеленение газонов.

За счет средств капитального ремонта отремонтирован тепловой пункт по адресу улица Дмитрия Ульянова дом 4 корпус 1

За счет средств капитального ремонта произведена замена всех лифтов МКД, расположенных по адресу: улица Дмитрия Ульянова дом 4 корпуса 1, 2 и улица Вавилова дом 48 подъезды 4-9.

Дополнительные арендные средства были переведены на специальный счет фонда капитального ремонта - 14 млн. руб.

Капитальный ремонт фасада дома по улице Архитектора Власова 10 выполнен за счет средств фонда капитального ремонта под контролем ДЭЗ ЖСК РАН СССР



Основные работы выполненные в 2023 г (доходы)

Поступления от аренды – 59,3 млн

НДС – 9,9 млн. руб.

Обслуживание нежилых помещений – 4,3 млн. руб.

Коммунальные услуги для нежилых помещений – 7,0 млн. Для жилых (68,5)

Содержание охраны – 0,84 млн.

Доход от аренды – 37,26 млн. остаток после расходов на обслуживание аренды

Расходы из аренды (РЕГУЛЯРНЫЕ) – 17,31 млн. руб. в том числе:

1. Зарплата АУП – 7,6 млн. руб. с учетом налогов и сборов на соц.страх
2. Доплата за неплательщиков – 2,68 млн. руб.
3. Содержание земельного участка (регулярное) – 5,4 млн. руб.
4. Расходы на ТО и ремонт внутриквартирного газового оборудования – 0,63 млн. руб.
5. Дератизация и дезинсекция подвальных помещений и ТО домофонов – 0,74 млн. руб.
6. Обслуживание шлагбаумов – 0,26 млн. руб.

Остаток доходов от аренды после исключения регулярных расходов – 19,95 млн. руб.

Дополнительные поступления за счет продажи ММ – 11,0 млн. руб.

Прочие доходы – 1,48 млн. руб.

Итого доходов от коммерческой деятельности – 32,43 млн. руб.

Основные работы выполненные в 2023 г (расходы)

РАСХОДЫ (нерегулярные) за счет средств аренды – 35,78 млн. руб., в том числе:

- Административно-управленческие расходы – **25,65** млн. руб., включая юридические услуги 20,45 млн. руб.
- Прочие расходы – **5,11** млн. руб., в т.ч. убытки по суду с ТСН Арх. Власова,8 – **4,31** млн. руб.

- Дополнительные работы (нерегулярные работы) – 5,02 млн. руб., в том числе:

1. Аварийное спиливание деревьев – 0,3 млн. руб.
2. Восстановление приямков – 0,65 млн. руб.
3. Изоляция труб – 0,37 млн. руб.
4. Покраска фасада – 0,36 млн. руб.
5. Ремонт балконов – 0,5 млн. руб.
6. Оценка соответствия лифтов – 0,34 млн. руб.
7. Приобретение насосов и металлических (подъездных) дверей – 0,573 млн. руб.
8. Установка узла учета тепловой энергии в МКД Дмитрия Ульянова д.4 к.2 – 0,755 млн. руб.
9. Ремонт бойлерной в МКД Дм. Ульянова 4 к.2 – 0,38 млн. руб.
10. Прочие ремонтные работы (не включаемые в список регламентных работ ЖКХ): покраска вентиляционных дефлекторов, покраска цоколя, работы по восстановлению плиточного основания подъездов, ремонт и восстановление крыльца на общую сумму 0,796 млн. руб.

Основные работы выполненные в 2024 г (доходы)

Поступления от аренды нежилых и жилых помещений – 66,7 млн. руб.
НДС – 11,11 млн. руб.

Обслуживание и текущий ремонт нежилых помещений – 5,32 млн. руб.

Коммунальные услуги для нежилых помещений – 7,14 млн. руб.

Охрана – 0,84 млн. руб.

Доход от аренды – 42,29 млн. остаток после расходов на обслуживание нежилых помещений

Расходы из аренды (РЕГУЛЯРНЫЕ) – 22,77 млн. руб. в том числе:

1. Зарплата АУП – 8,62 млн. руб. с учетом налогов и сборов на соц. страх.
2. Доплата за неплательщиков – 4,8 млн. руб.
3. Содержание земельных участка (регулярное) (ТМЦ и дворники + освещение) – 7,2 млн. руб.
4. Расходы на ТО и ремонт внутриквартирного газового оборудования – 0,84 млн. руб.
5. Дератизация и дезинсекция подвальных помещений и ТО домофонов – 0,81 млн. руб.
6. Обслуживание шлагбаумов – 0,5 млн. руб.

Доход от аренды за минусом регулярных расходов – 19,52 млн. руб.

Дополнительные поступления за счет продажи ММ – 4,75 млн. руб.

Прочие доходы – 2,1 млн. руб.

Итого доходов от коммерческой деятельности – 26,37 млн. руб.

Основные работы выполненные в 2024 г (расходы)

РАСХОДЫ (нерегулярные) за счет средств аренды – 60,357 млн. руб., в том числе:

- АУП – 25,34 млн. руб., включая юридические услуги 19,77 млн. руб.
- Прочие расходы – 6,811 млн. руб., в том числе судебный процесс с ТСН – 1,9 млн. руб.

- Дополнительные работы (нерегулярные) – 28,206 млн. руб., в том числе:

1. Аварийное спиливание деревьев и озеленение газонов – 0,48 млн. руб.
2. Перенос и монтаж мусорной площадки – 0,45 млн. руб.
3. Перенос уличных фонарей и прокладка нового кабеля для них – 0,77 млн. руб.
4. Ремонт входных групп трансформаторных подстанций – 0,36 млн. руб.
5. Ремонт электрощитовых установок – 0,42 млн. руб.
6. Оценка соответствия лифтов – 0,42 млн. руб.
7. Приобретение насосов, пандуса и входных металлических дверей – 0,503 млн. руб.
8. Установка узла учета тепловой энергии в МКД Вавилова,48 п.1 – 0,755 млн. руб.
9. Гидроизоляция стен и теплового пункта МКД – 7,32 млн. руб.
10. Работы, по устройству отмостки и бордюра вдоль МКД – 3,68 млн. руб.
11. Капитальный ремонт подъездов МКД – 6,4 млн. руб.
12. Ремонт аварийного бойлера – 1,81 млн. руб.
13. Ремонт канализации в МКД Дмитрия Ульянова,4 к.2 – 1,0 млн. руб.
14. Ремонт балконов МКД – 0,217 млн. руб.
15. Прочие ремонтные работы – 3,621 млн. руб.

Основные работы выполненные в 2025 г (доходы)

Поступления от аренды – 63,6 млн. руб.

НДС – 10,6 млн. руб.

Обслуживание нежилых помещений – 6,153 млн. руб.

Коммунальные услуги для неж.помещений – 4,47 млн. руб. Для жилых (71,63)

Охрана – 0,35 млн. руб.

Доход от аренды – 42,03 млн. остаток после расходов на обслуживание аренды

Расходы из аренды (РЕГУЛЯРНЫЕ) – 23,23 млн. руб. в том числе:

1. Зарплата АУП – 12,4 с учетом налогов и сборов на соц. страх
2. Доплата за неплательщиков – 1,74 млн. руб.
3. Содержание земельного участка (регулярное) (ТМЦ и дворники + освещение) – 7,2 млн. руб.
4. Расходы на ТО и ремонт внутриквартирного газового оборудования – 0,84 млн. руб.
5. Дератизация подвальных помещений и ТО домофонов – 0,81 млн. руб.
6. Обслуживание шлагбаумов – 0,24 млн. руб.

Остаток от аренды – 18,8 млн. руб.

Дополнительные поступления за счет продажи мм и собств. нежилых помещений – 11,71 млн. руб.

Прочие доходы – 3,74 млн. руб.

Итого 34,25 млн. руб.

Основные работы выполненные в 2025 г (расходы)

РАСХОДЫ (нерегулярные) за счет средств аренды – 40,57 млн. руб., в том числе:

- АУП -6,4 млн. руб. – включая юридические услуги 1,8 млн. руб.
- Прочие расходы – 5,1 млн. руб.
- Расходы по претензиям – 0,62 млн. руб.

Дополнительные работы (нерегулярные работы) - 28,45 млн. руб., в том числе:

1. Гидроизоляция фундамента – 0,47 млн. руб.
2. Ремонт подъездов в МКД – 8,92 млн. руб.
3. Ремонт фасада МКД – 1,39 млн.
4. Ремонт балконных плит в МКД – 1,72 млн. руб.
5. Установка парковочных столбиков -0,32 млн.
6. Оценка соответствия лифтов – 0,7 млн.
7. Устройство отмостки вокруг МКД – 0,32 млн.
8. Установка уличных поручней – 0,55 млн.
9. Перевод средств на специальный счет по кап. ремонту для оплаты установки лифтов – 14,060 млн. руб.