

Обоснование увеличения взносов на капремонт на 25% **Долгосрочная смета средств капремонта ТСЖ «Юрловский»**

О способах накопления С 2015г. средства капремонта копятя за счёт взносов собственников. Есть два способа накопления: 1. Средства аккумулируются на счёте регионального оператора в субъекте РФ, а ремонт проводится в порядке очереди. 2. Средства поступают на специальный банковский счёте конкретного дома.

Преимущества и недостатки накопления на специальном счёте Как известно, наш дом выбрал 2-ой способ. У него есть преимущества и недостатки. *Главное преимущество* - нам не нужно ждать очереди в региональной программе - 2039г. (замена лифтов в 2030г.) Мы можем по мере накопления средств делать ремонты капитального характера, улучшая наш дом и повышая степень нашего комфорта. *Главный недостаток* - проведение работ исключительно на накопленные нами средства. Это означает, что мы сами должны возместить такие потери фонда, как мораторий 2020г. и отсутствие взносов на капремонт в период с 2005г. (год постройки нашего дома) до 2015г.

Широкий жест или дыра в бюджете С апреля по июнь 2020г. на основании Указа Мэра г.Москвы № 35-УМ действовал мораторий на взносы на капремонт. Поэтому в 2020г. собственникам нашего дома было *не доначислено 25% или 1 142 559,55 рублей*, необходимых для формирования на спецсчёте нашего дома *минимального размера* фонда капремонта. Так «широкий» жест правительства обернулся дырой в нашем бюджете. Кто копил деньги в общем региональном котле, вероятно, не пострадают. А о нас, кроме нас самих, позаботиться некому!

О минимальном и увеличенном взносе Минимальный взнос на капитальный ремонт, который мы используем, рассчитан для многоквартирных домов 3-ей категории - жилые дома со всеми видами удобств и одним лифтом. Наш дом по степени технической оснащённости относится к 7-ой категории – жилой дом со всеми видами удобств, двумя лифтами в каждом подъезде, системой ДУ и ППА, индивидуальным тепловым пунктом ИТП. Для замены шести лифтов требуется больше денег! Вывод: нам следует утвердить увеличенный взнос на капитальный ремонт, необходимый нашему дому, соответственно категории. Данное право закреплено ст. 170 ЖК РФ.

Долгосрочная смета доходов и расходов нашего дома По просьбе жителей мы сделали долгосрочную смету доходов и расходов средств спецсчёта капремонта для нашего дома, где указали сроки капремонта согласно нашей очереди в региональной программе и согласно возможностей и планов ТСЖ.

Смета доходов специального счёта капитального ремонта ТСЖ «Юрловский» до 2030 г. нарастающим итогом.

Расчётная величина взноса - минимальный взнос на капремонт, устанавливаемый правительства г. Москвы с шагом прироста 3,5% в год + 25%

Год	2005-2015	2015-2020	2021	2022	2023	2024
Доход нарастающим итогом	0	16 743 758,74	22 065 044,44	28 183 553,74	34 512 879,00	41 062 712,92

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Доход нарастающим итогом	47 847 594,52	54 850 561,60	62 115 231,26	69 634 333,97	77 417 562,44	85 474 609,34

*Площадь помещений в собственности 20 193,1 м²

** Исходные данные могут изменяться

Смета расходов специального счёта капитального ремонта ТСЖ «Юрловский»

Расчётная величина расходов – предельная стоимость работ, согласно данным Департамента капитального ремонта г. Москвы №07-14-182 «О размерах предельной стоимости работ и услуг по капремонту общего имущества в многоквартирных домах г. Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капремонта».

Ремонт систем водоснабжения. Региональная программа 2039-2044гг. План ТСЖ 2021-2022гг. (ХВС, ГВС)

Наименование работ и услуг	Предельная стоимость на ед. измер.	Ед. измер.	Величина ед. измер. в нашем МКД	Предельная стоимость в нашем МКД
Стояков ХВС	371,00	Общ пл помещ.,м2	18 941	7 027 111,00
Стояков ГВС	499,00		18 941	9 451 559,00
Стояков канализации	377,00		18 941	7 140 757,00
Магистралей ХВС	1 498,00	Площадь по наружн стенам МКД	2 044	3 061 912,00
Магистралей ГВС	1 980,00		2 044	4 047 120,00
Магистралей канализации	894,00		2 044	1 827 336,00
Ремонт пожарн водопровода	103 434,00	Стояк на этаже	48	4 964 832,00
* Ремонт стояков ХВС и ГВС в монтажных коммуникационных шахтах, каналах и коробах	определяется на основании разработанного проекта			
				37 520 627,00

Замена лифтов. Региональная программа 2030 г. План ТСЖ 2025-2027гг.

Лифт 14 этажей, грузоподъёмность 400 кг				3 102 496,00
Лифт 14 этажей, грузоподъёмность 630 кг				3 417 346,00
Лифт 16 этажей, грузоподъёмность 400 кг				3 294 904,00
Лифт 16 этажей, грузоподъёмность 630 кг				3 623 671,00
Лифт 18 этажей, грузоподъёмность 400 кг				3 715 879,00
Лифт 18 этажей, грузоподъёмность 630 кг				4 212 691,00
Оценка соответствия	19 380,00	кол-во лифт	6	116 280,00
				21 483 267,00

Ремонт фасада. По решению Общего СОБР. частичный ремонт сделан в 2020г. на сумму 1 999 240,00 руб., план на 2021-2022гг. ремонт/замена входных групп, крылец, козырьков.

Кирпичной кладки и облицовки цоколя	749,00	м2 общей площади фасада	46 080,00	34 513 920,00
Замена входных групп, общедомовых оконных блоков и лоджий стоимость на основании разработанного проекта				

Ремонт крыши. Региональная программа 2039-2041гг. План ТСЖ по мере накопления средств.

Ремонт плоской крыши	2 804,00		2 044,00	5 731 376,00
----------------------	----------	--	----------	--------------

Ремонт инженерных систем теплоснабжения. Рег. Прог. 2039-2041гг. План ТСЖ по мере накопления средств.

Стояки отопления	1 488,00	Общая площадь	18 941,00	28 184 208,00
Магистралей отопления	2 684,00	Пл по наруж стенам	2 044,00	5 486 096,00
Ремонт (замена) ИТП	определяется на основании разработанного проекта			
				33 670 304,00

Ремонт подвальных помещений. По решению Общего СОБР. частичный ремонт сделан в 2020г. на сумму 2 992 679,41 руб.

Ремонт подвальных помещений	2 714,00	Пл по наруж стенам	6 044,00	16 403 416,00
-----------------------------	----------	--------------------	----------	---------------

Ремонт систем электроснабжения

Ремонт разводящих магистралей	583,00	Общ площадь	18 941,00	11 042 603,00
Ремонт/замена поэтажных щитков	28 783,00		244,00	7 023 052,00
Ремонт/замена устройств ВРУ	239 889,00		12,00	2 878 668,00
				20 944 323,00

Ремонт систем ДУ и ППА. Региональная программа 2042-2044гг. План ТСЖ по мере накопления средств.

Подъезд 14 этажей				57 983,00
Подъезд 16 этажей				458 918,00
Подъезд 18 этажей				458 918,00
Полная замена систем ДУ и ППА	определяется на основании разработанного проекта			
				975 819,00

Ремонт подъездов при выполнении капремонта общего имущества. План ТСЖ - после ремонт входных групп и систем ХВС, ГВС, по мере накопления средств.

Ремонт общих площадей подъездов	9 724,00	м2 общих помещений	841,00	8 177 884,00
---------------------------------	----------	--------------------	--------	--------------

Ремонт фундамента

Ремонт фундамента	определяется на основании разработанного проекта			
-------------------	--	--	--	--