

**Пояснительная записка
по исполнению сметы доходов и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества за 2025 год.**

В 2025 году смета расходов на содержание и ремонт общего домового имущества утверждена из расчёта 79,46 руб. за 1 м².

По итогам 2025 года смета исполнена с остатком неизрасходованных средств в размере 2 596 833,82 руб.

В разрезе статей сметы перерасход зафиксирован по одной статье.

По статье 6.6 «Страхование ответственности» допущен несущественный перерасход в размере 10 000 руб. в связи с удорожанием страхования по договору с СПАО «Ингосстрах».

По остальным статьям сметы перерасход отсутствует.

В отчете за 2025 год добавлена отдельная статья расходов, не предусмотренная утверждённой сметой, связанная с переходом с 1 ноября 2025 года на обслуживание дома подрядной организацией ГБУ «ЭВАЖД». Затраты по договору за ноябрь-декабрь 2025 года выделены в отдельную статью, поскольку на момент утверждения сметы данные расходы не были запланированы.

В течение года службой эксплуатации получено и обработано 353 заявки от жителей квартир.

Техническое обслуживание, эксплуатация и текущий ремонт лифтового оборудования

Ежемесячные регламентные профилактические работы на лифтах проводились в рамках договора с ООО «Вертикаль-Комфорт» в соответствии с графиком технического обслуживания лифтов на 2025 год.

В ходе эксплуатации лифтов обслуживающей организацией ООО «Вертикаль-Комфорт» в течение 2025 года были выявлены и устранены неисправности, не входящие в перечень работ по планово-нормативному обслуживанию, на общую сумму 188 156,10 руб., а именно:

- Лифт рег. № 144260 — замена шкива ОС и подшипников.
- Лифт рег. № 144265 — замена шкива ОС и подшипников.
- Лифт рег. № 144267 — замена шкива ОС и подшипников.
- Лифт рег. № 144268 — замена канатоповодящего шкива (КВШ), ремонт створок.
- Лифт рег. № 144269 — замена каната ОС.

В 2025 году продлён полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифтов) на период 2025–2026 гг.

Также проведено ежегодное периодическое освидетельствование 12 лифтов дома на 2026 год. Освидетельствование выполнено в декабре 2025 года аккредитованной специализированной организацией ООО «АВРОПА»

В соответствии с требованиями Технического регламента Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», а также Решением Совета Евразийской экономической комиссии от 29.11.2024 № 112, которым продлён срок приведения лифтов в соответствие требованиям безопасности до 15 февраля 2030 года, в 2025 году в доме было проведено обследование всех 12 лифтов, отработавших назначенный срок службы.

Обследование выполнено в ноябре 2025 года аккредитованной специализированной организацией ООО «АВРОПА Контроль». По результатам обследования выдано заключение о возможности дальнейшей эксплуатации всех 12 лифтов, срок их безопасной эксплуатации продлён до 15 февраля 2030 года.

Техническое обслуживание и эксплуатация тепловых сетей, ГВС, ХВС и водоотведения

В течение 2025 года выполнены следующие работы:

- в период отключения подачи в дом центрального отопления со стояков и магистралей ЦО произведён слив отработанной сетевой воды; очищены грязевики в тепловом пункте;
- выполнен ремонт, восстановление, укрепление и частичный монтаж новых канализационных лежаков и стояков на техническом этаже;
- произведена герметизация соединений и стыков канализационных стояков и магистрального трубопровода на нижнем техническом этаже;
- установлены фановые трубы во всех 6 подъездах на верхнем техническом этаже;
- произведена промывка и опрессовка общедомовой системы центрального отопления;
- произведена замена (методом сварки) вышедших из строя задвижек на пожарном водопроводе;
- произведена замена на стояках центрального отопления сгонов со спускниками и кранами;
- выполнена замена 44 манометров, установленных на узлах трубопроводов систем ЦО, ГВС и ХВС;
- проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) на системах ЦО и ГВС (1-й и 2-й зон) ПАО «МОЭК», подтверждена работоспособность общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения;
- проведена проверка и подготовка всей системы центрального отопления. На основании проведенных испытаний (опрессовок), а также с учетом результатов химического анализа сетевой воды, общедомовые системы ЦО и ГВС сданы представителям ресурсоснабжающей организации ПАО «МОЭК» с подписанием Акта готовности к отопительному периоду 2025–2026 гг. Дом осмотрен и принят МЖИ ЗАО г. Москвы;
- после планового отключения горячей воды (с 16.07.2025 г. по 26.07.2025 г.) проведён поквартирный обход по заявкам жителей: спуск воздуха из систем, отключение бойлеров, устранение подмесов и другие необходимые работы;
- проверены и очищены от пыли, пожароопасных отложений и иных загрязнений вентиляционные камеры, фильтры и воздухопроводы в помещениях 6 подъездов дома;
- сварены и установлены переходные мостики на верхних и нижних технических этажах (согласно требованиям МЖИ).
- произведена покраска всех узлов ХВС, ГВС и ЦО;
- смонтирован трубопровод для отвода ливневых стволов в систему канализации.

Ремонтные работы на общедомовых сетях электроснабжения и слаботочных сетях

В 2025 году произведена замена:

- потолочных светильников «Амстронг» — 11 шт.;
- светильников «Альфа» и «Луч» — 5 шт.;
- ламп E27 8 Вт (шар) — 143 шт.;
- ламп E14 8 Вт (шар/свеча) — 47 шт.;
- ламп GU10 — 36 шт.;
- ламп T8 — 17 шт.;
- ламп LB20 — 6 шт.

Произведена протяжка и профилактика электрощитовых дома (ВРУ-1 и ВРУ-2).

Выполнена протяжка автоматических выключателей на этажных электрощитах во всех подъездах дома.

За счет статьи 10 (Непредвиденные расходы) в октябре 2025 года в электрощитовых ВРУ-1 и ВРУ-2 проведены работы по демонтажу трансформаторов тока и приборов учёта, отработавших нормативный срок эксплуатации и находившихся в аварийном состоянии. Эксплуатация указанного оборудования создавала риск возникновения короткого замыкания и возможного обесточивания жилого дома. Работы по демонтажу вышедшего из строя оборудования выполнены специализированной подрядной организацией. В рамках договора осуществлён комплекс электромонтажных и пусконаладочных работ. Работы выполнены в период с 27 по 30 октября 2025 года.

Ремонтные работы на системах пожаротушения и дымоудаления

Ежемесячно в течение 2025 года во всех шести подъездах дома сотрудниками службы эксплуатации совместно с представителями специализированной организации ООО «КТСБ» в соответствии с договором на техническое обслуживание проводились испытания систем:

- автоматической пожарной сигнализации (АПС);
- дымоудаления (ДУ);
- системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).

По окончании проверок производились наладка и регулировка клапанов дымоудаления, а также перезапуск лифтов.

По результатам проведённых проверок и испытаний системы АПС, ДУ и СОУЭ функционируют в исправном состоянии.

Работы по содержанию и ремонту общего имущества дома

- После зимнего периода 2024–2025 гг. произведена промывка цоколя здания, входных дверей и входных групп, дверей пожарных лестниц, а также помещений мусорокамер.

- Два раза в год проведено мытьё окон в лифтовых холлах, а также окон и дверей входных групп. Входные группы промываются и протираются ежедневно.
- Проведено обследование мягкой кровли по всему периметру здания в местах примыкания кровельного покрытия к парапету — протечек не выявлено. В течение года осуществлялся еженедельный обход и осмотр мягкой кровли с проверкой и прочисткой водоприёмных воронок внутреннего водостока. В зимний период производилась очистка отливов на парапетах от снега и наледи.
- В весенне-летний период осуществлялся постоянный контроль за работой кондиционеров. Для предотвращения намокания фасада собственникам помещений выдавались предписания об устранении выявленных нарушений по отводу конденсата.
- Произведён локальный ремонт фасада дома, а также выполнены работы по очистке парапетов балконов 2-го этажа.
- Отремонтированы мусоропроводы в подъездах дома: выполнен локальный ремонт, произведена замена плитки «сапжков», покраска стен, потолков и стволов, устранены следы протечек с последующей окраской. Выполнен ремонт 9 ковшей мусоропроводов и замена 3 ковшей.
- Произведена замена потолочных плит «Армстронг» — 12 шт.
- Проводилась систематическая промывка и уборка подъездных мусорокамер: в весенне-летний период — еженедельно, в осенне-зимний период — не реже одного раза в месяц.
- В период с мая 2025 года по октябрь 2025 года не реже одного раза в месяц производилась промывка стволов мусоропроводов во всех подъездах, контейнеров для ТКО (1,1 м³) и зелёных бачков (0,7 м³) с применением моющих и дезинфицирующих средств.
- Проведён ремонт желобов для отведения дождевой и талой воды с балконов: выполнена герметизация швов козырьков балконов нижнего технического этажа подъездов № 1 и № 2.
- Выполнен локальный ремонт ступеней задней входной группы в подъездах № 1 и № 3.
- Произведена замена линолеума в помещениях консьержей в подъездах № 5 и № 6.
- Очищены и покрашены испарители на верхних технических этажах во всех 6 подъездах дома.
- Для нужд службы эксплуатации приобретены: сабельная пила, паяльник, плиткорез, строительный миксер, перфоратор, видеоэндоскоп, сантехнические ключи, набор диэлектрических инструментов и дренажный насос.

Видеонаблюдение и шлагбаум

В 2025 году произведена полная замена въездного шлагбаума в связи с выходом из строя ранее установленного оборудования.

В течение года из-за скачков напряжения в городской электросети периодически проводились работы по наладке системы видеонаблюдения, а также произведена замена вышедшего из строя PoE-коммутатора, обеспечивающего питание и подключение камер видеонаблюдения.

Работы по содержанию и ремонту общедомовой территории

- Произведён локальный ремонт брусчатки на входе возле офиса № 1.
- Покрашены и покрыты лаком лавки на детской площадке: 3 шт. типа «Волна» и 12 шт. плоских. Также покрашены и покрыты лаком лавки возле подъездов — 12 шт.
- Выполнен ремонт детского городка: произведена покраска элементов, выполнена замена конструкции «купол», замена одной стойки и 2 ступеней.
- Проводились работы по устранению вандальных надписей на элементах благоустройства.
- Выполнен ремонт и покраска всех бетонных и металлических урн, а также ремонт и покраска подъездных клумб и бетонных цветников.
- Произведён ремонт и покраска переносных ограждающих конструкций, покраска бордюров и оградительных тумб.
- На КПП выполнена помывка внешних стен по периметру.
- Установлены новые ограничительные столбики — 6 шт., укреплены ранее установленные — 8 шт.
- Отремонтирована контейнерная площадка: произведено обжигание старой краски, шпаклёвка и покраска.
- Зачищены, зашпаклёваны и покрашены надземные конструкции спуска в коллектор от ЦТП до ТП.
- Для обслуживания территории закуплена садовая техника: кусторез/высоторез для обрезки кустарников и деревьев, воздуходувка для уборки территории, а также триммер и газонокосилка для покоса травы взамен вышедших из строя.
- В течение сезона проводились работы по обрезке, подкормке и поливу кустарников, деревьев, роз и других растений, посеву и покосу газона.
- Произведена высадка цветов во всех клумбах.
- Отремонтированы с частичной заменой все лежащие полицейские.
- Установлены дополнительные выводы для подключения поливочных шлангов у подъездов № 2 и № 6, закуплены новые шланги.
- Обновлена дорожная разметка и покрашены бордюры на территории.
- Покрашены опоры дорожных знаков, часть мачт уличного освещения и фонари освещения у подъездов, а также перила.
- Покрашен забор от Детской школы искусств до пожарных ворот № 1.
- Закуплены и установлены новые урны для мусора.

Неизрасходованные средства по итогам 2025 года

По итогам 2025 года образовался остаток средств в размере 2 596 833,82 (Два миллиона пятьсот девяносто шесть тысяч восемьсот тридцать три) рубля 82 копейки.

Неиспользованные средства образовались по статье административно-управленческих расходов (АУП), а также по статье расходов на оплату труда дворника.

В течение 2025 года произошли кадровые изменения в административно-управленческом персонале: в июне 2025 года уволился управляющий, а в сентябре 2025 года — инженер. Сотрудники ранее длительное время работали в ТСЖ, однако приняли решение о переходе на другие места работы в связи с предложениями более высокого уровня оплаты труда.

Размер фонда оплаты труда по данным должностям был утверждён решением общего собрания членов ТСЖ на 2025 год, что ограничивало возможность ТСЖ конкурировать с предложениями других работодателей по уровню заработной платы.

В связи с этим Правлением ТСЖ было принято решение рассмотреть альтернативную модель организации эксплуатации дома. По результатам рассмотрения вопроса принято решение о переходе с ноября 2025 года на обслуживание специализированной организацией ГБУ «ЭВАЖД».

Данная модель обслуживания позволяет обеспечивать эксплуатацию дома квалифицированными специалистами различных профилей (инженерные службы, аварийные бригады, сварочные и ремонтные работы) без необходимости содержания расширенного административно-управленческого штата.

Переход на обслуживание ГБУ «ЭВАЖД» также позволяет минимизировать риски, связанные с кадровым обеспечением службы эксплуатации дома, включая поиск и подбор специалистов, их обучение и аттестацию, а также возможный рост расходов на оплату труда персонала.

При этом важно отметить, что сотрудники службы эксплуатации, ранее работавшие в ТСЖ, продолжили выполнять свои обязанности в составе эксплуатационной организации ГБУ «ЭВАЖД», что позволило сохранить преемственность в работе и стабильное качество технического обслуживания.

Переход на обслуживание ГБУ «ЭВАЖД» позволил оптимизировать расходы на содержание дома, обеспечить устойчивость эксплуатационного обслуживания и сохранить необходимый уровень содержания общего имущества. В результате перехода на обслуживание ГБУ «ЭВАЖД» достигнута экономия в размере 277 677 рублей в месяц, что на 21,17% меньше от ранее действующих затрат.

Аналогично по статье расходов на оплату труда дворника, что также повлияло на формирование экономии.

Платежная дисциплина

Ежемесячно в течение всего отчетного года порядка 25% собственников систематически допускают задержки оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Администрация ТСЖ ведет активную работу с должниками по вопросу своевременной оплаты и погашения образовавшейся задолженности.

В течение 2025 года в адрес должников подготовлено и направлено 20 уведомлений в порядке ст. 132 ГПК РФ.

Председатель правления ТСЖ Савицкий Н.В.