

**Пояснительная записка
к смете доходов и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома
по адресу ул. Лобачевского д.92, корпус 4 на 2026 год.**

Уважаемые члены ТСЖ!

В 2026 году взнос на содержание и ремонт общего имущества составит 85,50 руб./м²

В соответствии с постановлением Правительства Москвы муниципальная ставка на содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов с 1 января 2026 года на территории Москвы установлена в размере 52,89 руб./м² (+15 %).

Ставка на содержание и ремонт в нашем ТСЖ в 2026 году составит 53,10 руб./м²

В городскую ставку 52,89 руб./м² не входят расходы на охранные мероприятия, услуги консьержей и затраты на благоустройство придомовой территории. Указанные дополнительные расходы для нашего дома составят в 2026 году 32,41 руб./м²

В 2026 году увеличиваются:

- стоимость обслуживания службы эксплуатации дома (договор с ГБУ «ЭВАЖД») - 1 301 129 руб./месяц (+15 %);
- стоимость обслуживания 12 лифтов (договор с ООО «Вертикаль-Комфорт») - 88 757 руб./месяц (+15 %);
- услуги охранного предприятия (договор с ЧОП «Фаворит») - 360 000 руб./месяц (+26.3 %).
- стоимость проведения дератизации (договор с АО «МГЦД») - 2 250 руб./месяц (+3 %)

В 2026 году остаются на уровне 2025 года:

- стоимость обслуживания общедомовой антенны;
- стоимость обслуживания домофона.

Смета в разрезе статей сформирована на основании обследования состояния инженерного оборудования, элементов фасада, а также заявок на сантехническое оборудование, электроматериалы и прочие работы, сформированных службой эксплуатации дома с учетом запланированных на 2026 год мероприятий и дефектных актов на текущий ремонт.

Смета на 2026 год также содержит новые статьи, включающие дополнительные обязательные работы и мероприятия, подлежащие выполнению в 2026 году.

Статья 5. Подрядные работы по обслуживанию инженерных систем и содержанию общего имущества МКД

В отдельную статью вынесены расходы на обслуживание дома специализированной подрядной организацией ГБУ «ЭВАЖД» в связи с переходом на данную модель эксплуатации дома. В смете 2025 года соответствующие расходы были распределены по следующим статьям: 2 (2.1, 2.2), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.2), 7 (7.1, 7.2) и 9 (9.1, 9.2). В смете на 2026 год указанные статьи представлены в сокращенном формате: часть из них полностью исключена в связи с передачей соответствующих видов работ в ГБУ «ЭВАЖД», а по части статей произведено сокращение расходов. Сокращение затрат обусловлено переходом на обслуживание подрядной организацией ГБУ «ЭВАЖД», которая выполняет значительную часть работ, а также обеспечивает предоставление основных материалов, включая сантехнические, электротехнические материалы, материалы для текущего ремонта и моющие средства.

Статья 9.5. Ремонт помещения КПП

В связи с длительным сроком эксплуатации (более 25 лет) помещение КПП физически устарело и требует проведения ремонтных работ. В целях создания надлежащих условий для работы сотрудников охраны предусмотрено выполнение следующих работ:

- замена входной двери помещения КПП;
- проведение работ по утеплению помещения;
- замена электропроводки;
- покраска стен и обновление напольного покрытия.

Статья 9.6. Дополнительные услуги по уборке снега

В связи с увеличением объемов снежных осадков в зимний период и необходимостью обеспечения своевременной очистки территории, в смету включена отдельная статья на дополнительную уборку снега.

Данная статья предусматривает возможность привлечения дополнительных сил в периоды интенсивных снегопадов, что позволит обеспечить поддержание надлежащего состояния придомовой территории.

Статья 1. Техническое обслуживание, эксплуатация и текущий ремонт лифтового оборудования дома

По результатам ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования от 10 декабря 2025 года, в 2026 году необходимо выполнить следующие работы:

- Лифт № 144264 — требуется замена несущих канатов; замена канатоведущего шкива (КВШ).
- Лифт № 168708 — требуется замена канатоведущего шкива (КВШ).
- Лифт № 144263 — требуется замена пускателя в станции управления.
- Лифт № 144265 — требуется замена пускателя в станции управления.

Указанные работы необходимы для обеспечения безопасной и бесперебойной эксплуатации лифтового оборудования, а также поддержания его технического состояния в нормативном состоянии.

Статья 2. Затраты на санитарно-гигиеническое содержание мест общего пользования

В 2026 году затраты по данной статье снижены в связи с переходом на обслуживание подрядной организацией ГБУ «ЭВАЖД». Основной объем расходов на уборочный инвентарь и материалы обеспечивается подрядной организацией, при этом в составе затрат ТСЖ остаются расходы на обеспечение работы консьержей, а также поддержание чистоты первых этажей подъездов.

Статья 3. Административные затраты ТСЖ

Услуги связи и телефонии

Данная статья сформирована на уровне фактических затрат 2025 года. Включает в себя оплату услуг интернета для офиса ТСЖ и службы эксплуатации, а также обеспечение круглосуточной мобильной связи с сотрудниками службы эксплуатации.

Увеличение затрат также связано с необходимостью приобретения нового телефонного аппарата для нужд охраны, используемого для приёма звонков/сообщений от жителей, в том числе по вопросам оформления пропусков и взаимодействия с постом охраны.

Банковские услуги

Увеличение затрат по данной статье связано с повышением банковской комиссии, а также с введением ПАО «Сбербанк» комиссии за приём каждого платежа по жилищно-коммунальным услугам.

Канцелярские расходы, ремонт и приобретение оргтехники

Увеличение затрат связано с необходимостью приобретения нового компьютерного оборудования для нужд ТСЖ, а именно: приобретение компьютера для бухгалтера, а также компьютера для обеспечения работы программного обеспечения системы пожарной безопасности. Необходимость обновления обусловлена устареванием существующего оборудования.

Юридическая помощь (в том числе государственная пошлина)

Увеличение затрат связано с ростом стоимости юридических услуг, включая услуги адвокатов, а также увеличением размера государственной пошлины в 2026 году.

Затраты на оплату труда

Размер затрат на оплату труда в 2026 году сформирован с учётом индексации заработной платы сотрудников на уровень официальной инфляции за 2025 год.

Статья 4. Затраты на текущий ремонт

Данная статья сформирована исходя из планируемых работ на 2026 год.

Основной объём работ по текущему ремонту и поддержанию надлежащего состояния общего имущества выполняется подрядной организацией ГБУ «ЭВАЖД» в рамках договора обслуживания. В составе данной статьи учтены затраты на выполнение работ и приобретение материалов, не входящих в перечень, предусмотренный договором с ГБУ «ЭВАЖД».

В частности, к таким затратам относятся: приобретение нестандартных комплектующих и материалов (в том числе замков для входных дверей на первых этажах подъездов, имеющих индивидуальные характеристики и не входящих в стандартный перечень обслуживания);

В том числе предусмотрено привлечение промышленного альпиниста для выполнения локальных работ на фасаде здания (устранение дефектов фасада, герметизация швов и иные работы по мере необходимости)

Дополнительные услуги

В состав обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (ставка) не входят затраты на услуги консьержа, охранные мероприятия, а также затраты на благоустройство придомовой территории.

Стоимость дополнительных услуг в 2026 году составит 32,41 руб./м²

Статья 7. Контроль доступа (консьержи)

Стоимость услуг консьержей в 2026 году увеличена на 13 % и составит 19,99 руб./м²

Статья 8. Затраты на охранные мероприятия

Затраты на охранные мероприятия в 2026 году увеличились на 26,3% в связи с повышением стоимости договора со стороны охранного предприятия. Указанный рост обусловлен необходимостью приведения уровня оплаты труда сотрудников охраны к рыночным значениям.

Также в смету заложены расходы на модернизацию системы видеонаблюдения, включая замену существующего видеорежистратора на новый в связи с устареванием действующего оборудования.

Статья 9. Затраты на благоустройство придомовой территории

Затраты на озеленение в 2026 году сохранены на уровне прошлого года.

В 2026 году планируется выполнение следующих работ:

- покраска клумб, бордюров, скамеек и урн;
- покраска бордюров во дворе;
- покраска детского городка;
- восстановление подсветки клёна во дворе;
- продолжение работ по ремонту и покраске ограждения (забора);
- закупка и установка новых парковочных столбиков взамен вышедших из строя;
- ремонт зимней уборочной техники.

В состав данной статьи также включены затраты на приобретение бензина для садовой и уборочной техники.

Дополнительно в 2026 году предусмотрен ремонт помещения контрольно-пропускного пункта (КПП) в связи с его физическим износом и необходимостью приведения условий труда сотрудников к надлежащему уровню.

В рамках указанных работ планируется:

- замена входной двери в связи с выходом из строя существующей;
- утепление помещения КПП изнутри;
- покраска стен и замена напольного покрытия;
- полная замена электропроводки в помещении КПП, включая замену автоматов, розеток и выключателей, в связи с износом и перегрузкой существующей сети.

Также в связи с увеличением объёмов зимних осадков в смету включена дополнительная статья расходов на уборку снега в зимний период. Данная мера позволит при необходимости привлекать дополнительные ресурсы для своевременной и качественной уборки придомовой территории.

Коммунальные платежи. Тарифы установлены ДЭПиР г.Москвы					
	Наименование услуги	Квартиры с ИПУ	Квартиры без ИПУ	Тарифы	
				с 01.01.26г.	с 01.10.26г.
1	Холодная вода, руб/куб.м.	по КПУ	норматив	66,87	73,79
2	Водоотведение, руб/куб.м.	по КПУ	норматив	52,48	60,24
3	Горячее водоснабжение, руб/куб.м.	по КПУ	норматив	317,71	377,80
4	Отопление, средне-месячное Гкал /м2	0,00813		3800,68	4198,98
5	Обращение с ТКО руб/куб.м	по нормативу		972,70	976,49
Коммунальные ресурсы , потребляемые на содержание общего имущества 01.01.26 - 31.12.26г.					
6	Электроэнергия, руб./кв.м.	среднемесячный объём*тариф		3,18	
7	Расходы на ХВС и ГВС, водоотведение руб./кв.м	среднемесячный объём*тариф		0,35	

Председатель правления Савицкий Н.В.