

## Пояснительная записка

к смете доходов и расходов на содержание и ремонт общедомового имущества многоквартирного дома по адресу ул. Лобачевского д.92, корпус 4 на 2025 год.

### Уважаемые члены ТСЖ!

В 2025 году обязательный платеж на содержание, ремонт имущества и дополнительные услуги составит **79,46 руб/кв.м.** В соответствии с постановлением Правительства Москвы **муниципальная ставка** на содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов с 1 января 2025 года на территории Москвы установлена в размере **45,99 руб/кв.м. (+31%)**. Ставка на содержание и ремонт в нашем ТСЖ составит в 2025г. **49,41 руб/кв.м.**

В городскую ставку **45,99 руб/кв.м** не входят расходы на охранные мероприятия, консьержей, затраты на благоустройство придомовой территории. Эти **дополнительные затраты** для нашего дома составят в 2025 году **30,04 руб/кв.м.** Кроме того, в городскую ставку 45,99 не входят услуги, предоставляемые службой эксплуатации ТСЖ: в нашем доме выполняются работы, предусмотренные для повышенного комфорта проживания, улучшенного санитарного состояния мест общего пользования: уборка производится чаще чем по регламенту для муниципальных домов, выполнение заявок жителей учитывает индивидуальный подход, немаловажный фактор имеет обслуживание инженерных систем: обслуживание заключается не только в устранении аварий, но производятся регулярные профилактические и текущие работы, необходимые для безаварийного функционирования всего инженерного оборудования дома. Городская ставка на содержание и ремонт в 2025 году повысилась на 31%, повышение платежа на содержание и ремонт с дополнительными услугами в нашем ТСЖ составило 20 %.

В 2025 году увеличиваются:

- стоимость обслуживания 12-ти лифтов подъездов дома (договор с ООО «Вертикаль») составит 77 180 руб/месяц. (+8,9%);
- услуги охранного предприятия (договор с ЧОП «Фаворит») составят 285 000 руб/месяц. (+9,6).
- стоимость обслуживания подъездных запирающих устройств (договор с ООО «МД системы безопасности»)-стоимость обслуживания домофона и систем контроля доступа (калитки) составит 99 рублей с квартиры.

В 2025 году остаются на уровне 2024 года:

- стоимость обслуживания общедомовой антенны;
- стоимость проведения дератизации /дезинфекции);
- стоимость обслуживания общедомовых противопожарных систем.

Статьи сметы на 2025 год сформированы исходя из потребностей в обеспечении бесперебойного функционирования инженерного оборудования дома: электросетей; канализации; водопровода; мусоропровода; лифтов; санитарно-гигиенического содержания мест общего пользования; текущего ремонта общедомового имущества; благоустройства придомовой территории.

Смета в разрезе статей сформирована на основании обследования состояния инженерного оборудования, элементов фасада, заявок на сантехническое оборудование, электроматериалы и пр., сформированных службой эксплуатации дома исходя из запланированных на 2025 год мероприятий, дефектных актов на текущий ремонт.

При формировании сметы на 2025 год Правление ТСЖ постаралось удовлетворить запросы собственников помещений, направленные на улучшение состояния общедомового имущества, территории дома, помещений общего пользования.

Смета на 2025 год содержит новые статьи, включающие дополнительные обязательные для проведения в 2025 году работы и мероприятия :

Ст. 1.3. Определение соответствия лифтов, отработавших срок службы ( в декабре 2025 года срок службы наших лифтов составит 25 лет). Это обязательное обследование, которое проводят аккредитованные компании, включающий комплекс испытаний и замеров. Стоимость оценки соответствия лифтов составит 240000 рублей.

Ст.2.2. Необходимо выполнить ремонт/замену общедомовых приборов учета в УУТЭ (ЦО, ГВС). Предварительная стоимость работ составит 150000 рублей, стоимость поверки и закупки манометров составит 44000 рублей.

Ст.2.3. В соответствии с перечнем работ, составленным на основе обследования инженерного комплекса дома, предварительные затраты на проведение необходимых сварочных работ составят 800 000 рублей. Эти работы должны проводиться специалистами, имеющими соответствующие допуски.

Статьи сметы увеличены в пределах 10% в соответствии с сформированной ведомостью на приобретение материалов, инструментов и комплектующих. Увеличение затрат вызвано повышением цен на материалы, а так же тем, что ввиду «старения» дома, требуется увеличить комплекс мероприятий по поддержанию работоспособности инженерного оборудования, фасада и общедомового имущества:

**Статья 1.** По результатам ежегодного технического освидетельствования от 25.12.2024г. в 2025 году необходимо провести следующие работы: лифт №144260-замена штурвала лебедки; лифт №144264- замена КВШ; лифт №144265-замена трансформатора; лифты №№144270, 144269-замена табло на 1-м этаже; лифт №144267-замена шкива ограничителя скорости; замена роликов каретки дверей шахты/кабины-12 лифтов; замена башмаков дверей кабины-12 лифтов.

**Статья 2.** Техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых тепловых сетей, сетей горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, вентиляции:

В 2025 году помимо ежегодных плановых работ запланировано:

- ремонт, восстановление и частичный монтаж новых канализационных лежаков и стояков на тех.этаже;
- выборочный ремонт, прочистка вентиляционных каналов ;
- на системах ГВС, ХВС, ЦО:
- замена участка трубопровода ГВС;
- замена задвижек на пожарном водопроводе;
- демонтаж старых манометров(муфты) приварка посадочных мест для новых манометров на трубопроводах ГВС и ХВС, установка 44 манометров.;
- замена трехходовых кранов; замена участков трубопровода ХВС, замена 8-ми узлов;

- замена участков ГВС, замена 9-ти узлов;
- замена на стояках ЦО спускников с кранами;
- изготовление и монтаж опор под фановые лежаки, переходных мостиков, емкостей под сбор конденсата;
- изготовление и монтаж трубопровода для отвода ливневых стволов в систему канализации;
- работы по герметизации соединений и стыков канализационных стояков и магистрального трубопровода на технических этажах.

**Статья 3. Тех.обслуживание и эксплуатация общедомовых сетей электроснабжения:**

В 2025 году в статью включены затраты на приобретение E27; E14; G1-72шт , светильников «Армстронг»;«Альфа»; «Луч»-35шт.; затраты на расходный материал (клемники, дюпель-звонки, магнитные пускатели, розетки, выключатели, кабель). В 2025 г. планируется провести профилактический осмотр и наладку электросетей, проложенных в кабель-каналах придомовой территории, поэтажную протяжку соединений электропроводов.

**Статья 5.** Количество планируемого к закупке материала для санитарной и гигиенической обработки помещений не увеличивается, увеличение связано с повышением цен на некоторые позиции;

**Статья 6.** Услуги связи, телефония. Статья сформирована на уровне фактических затрат в 2024г: оплата круглосуточной мобильной связи с сотрудниками службы эксплуатации, интернет для офиса ТСЖ и службы эксплуатации. Услуги юриста увеличены в связи с тем, что в 2025 году выросли расценки на юридические услуги, услуги адвоката, а так же размер госпошлины.

**Статья 7.** Затраты на текущий ремонт помещений. Статья сформирована исходя из планируемых потребностей в материалах для производства работ с учетом повышения цен. В 2025 году продолжится планомерный косметический ремонт помещений общего пользования: планируется покрасить и отремонтировать стволы мусоропровода, помещения мусоропровода на этажах- 150 кв.м.. По результатам обхода планируется заменить порядка 15-20 клапанов мусоропровода, с последующей покраской ствола мусоропровода, заменить уплотнительные резинки на ковше/стволе, с ремонтом и покраской потолков и стен, обустройство плинтуса (сапожка)из плитки; продолжить реставрацию кирпичной кладки фасада в местах, требующих ремонта по результатам весеннего обследования общедомового имущества после зимнего периода, а так же провести профилактический ремонт по укреплению отливов на парапете кровли, частичная покраска фасада, заменить частично плитку на цоколе здания. Также планируется отремонтировать помещения консьержей (покраска стен, замена плитки, линолеума, ремонт вентиляционной системы в сануздах).На верхнем техническом этаже запланирован ремонт ливневой канализации, продолжатся работы по монтажу переходных мостиков(требование законодательства); планируется отремонтировать металлическое ограждение(забор) с заменой сгнивших участков.

**Статья 8.** Запланировано приобрести для нужд службы эксплуатации набор сверл, сабельную пилу, паяльник, плиткорез,миксер строительный, перфоратор, видеоэндоскоп, ножовку по дереву.

**Статья 9.** Затраты на заработную плату. В связи с инфляцией, с тем, что зарплата работников службы эксплуатации ТСЖ отстает от средних размеров оплаты труда в аналогичных отраслях, для сохранения коллектива сотрудников, Правление ТСЖ приняло решение привести зарплату работников ТСЖ в соответствие с уровнем зарплат в отрасли ЖКХ.

**Дополнительные услуги:**

В обязательный платеж на содержание и ремонт общедомового имущества (ставка) не входят услуги консьержей, затраты на охранные мероприятия, затраты на благоустройство придомовой территории. Стоимость дополнительных работ составит в 2025 году **30,04руб/кв.м.** в месяц.

**Статья 11.** Стоимость услуг консьержей составит 17,69 руб/кв.м. в месяц.

**Статья 12.** Затраты на охранные мероприятия. В 2025 году увеличилась стоимость услуг ЧОП на 9,6%. Ежегодно проводится ремонт/замена стоек шлагбаума, это расходный материал.

Камеры видеонаблюдения. В 2025 году планируется провести профилактический осмотр системы видеонаблюдения, при необходимости заменить/отремонтировать вышедшие из строя элементы системы видеонаблюдения.

**Статья 13. Затраты на благоустройство:** Озеленение- осталось на уровне прошлого года. В 2025 году планируются работы по покраске клумб, бордюров, скамеек, урн, держателей светильников, перилл подъездов, ремонт забора (сварочные работы по замене вышедших из строя металлических элементов), указателей движения, необходимо обновить таблички, разметку парковочных мест. Повысилась стоимость услуг дворника. Планируется приобрести триммер, аккумуляторный кусторез, щетку для подметальной машины.,произвести ремонт техники, в эту статью входят затраты на бензин для садовой техники.

**Коммунальные услуги:** Тарифы на услуги ЖКХ в 2025 год повысятся с 01.07.2025 г.

Размер платы за потребление ХВС и ГВС, электроэнергии в целях использования и содержания общего имущества рассчитан исходя из среднегодового потребления на общедомовые нужды (полив, мытье полов, фасада, заполнение и промывка систем отопления и пр.) по показаниям общедомовых приборов учета в 2024 году по тарифам, установленным ДЭПиР г.Москвы \* и составит в 2025 году: ХВС и ГВС- 0,55 руб/кв.м. электроэнергия- 3,11 руб/кв.м.

Коммунальные платежи по водоснабжению и тепловой энергии, обращение с ТКО в 2025 году подлежат начислению по следующим тарифам:

	Наименование услуги	Квартиры с ИПУ	Квартиры без ИПУ	Тарифы	
				с 01.01.2025г.	с 01.07.2025г.
1	Холодная вода, руб/куб.м	по КПУ	по нормативу	59,80	65,87
2	Водоотведение, руб/куб.м	по КПУ	по нормативу	45,91	51,62
3	Горячая вода, руб/куб.м	по КПУ	по нормативу	272,14	278,76
4	Отопление.среднемесячное гкал /м2	0,00833	0,00833	3217,19	3281,53
5	Обращение с ТКО руб/куб.м	по нормативу		846,43	972,70
6	Взнос на капитальный ремонт	руб/кв.м		29,66	29,66

\*Информация о тарифах на электроэнергию размещена на стендах в подъездных холлах и на сайте ТСЖ.