

**Отчет о деятельности по управлению ТСЖ «Союзный,10»
многоквартирными домами (МКД) за 2025 г.**

Работы (услуги) по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД.

1. Уборка подъездов и придомовой территории, перемещение ТКО на контейнерную площадку, аварийное обслуживание МКД - 1975295,6 руб. Следует отметить, что по сравнению с 2024 годом расходы выросли почти на 333 тыс. руб. В большей степени это связано с ужесточением действующего законодательства и, как следствие, увеличение стоимости иностранной рабочей силы. В нашем случае возрастание составило 13865 руб./мес. на человека.
2. Благоустройство территории: содержание придомовой территории, набивных площадок, газонов, покупка цветов, земли, песка для песочниц, поливных шлангов и др. работы – 163680 руб.
3. Дератизация. У ТСЖ все годы нашего существования имеется постоянно действующий договор со ОАО «Станция профилактической дезинфекции». За год заплатили им 57670,44 руб. Ежемесячно поставляют нам сертифицированную отраву, которую сотрудники еженедельно раскладывают в норы, в ловушки, в мусороприемные камеры. Т.е. эта работа ведется постоянно, отравка меняется, но мы не можем победить крыс в окружающих нас домах, где, возможно, к такой работе не обращают должного внимания.
4. Испытание магистральных электросетей, проводятся один раз в три года – 20000 руб.,
5. Обслуживание приборов учета тепловой энергии
У нас в комплексе 5 тепловых пунктов, соответственно 5 узлов учета тепловой энергии и 45 измерительных приборов. Так же все время нашей деятельности с нами по договору подряда работает ИП Козловский, которому за год заплатили 228000 рублей
6. Выполнение работ по подготовке к отопительному сезону, в т.ч. промывка систем отопления – 45000 руб.
7. Обращение сменных ковров – 116 847,92 руб., Расходы на обслуживание ковров планировали, практически, по прошлому году. Однако цены на них растут в геометрической прогрессии: ковры нам обошлись в два раза дороже, чем в 2025 г. Как обычно, у нас был перерыв в обращении ковров с апреля по октябрь.
8. Учитывая многочисленные просьбы граждан, в период наличия ковров, стали осуществлять по субботам дополнительное мытье полов 1-го этажа – 67500 руб.
9. Замена фильтров в ИТП: 5 шт. x 2550 руб.
10. Замена дренажных кранов Ду32 в ИТП №1 (по ул. Складская, д.5 и по пр. Союзный, д.10): 2 шт. x 3000 руб.
11. Замена поврежденных участков магистрального трубопровода ГВС: стальной нержавеющей трубы Ду75 мм и приварного участка дренажной трубы с отсекающим краном Ду25 мм расположенных в ИТП №3 по Союзному пр., д.10, стр.1, 3-й подъезд
- ремонт магистральной трубы ГВС Ду75 мм в **подвале** того же подъезда и замена поврежденного участка магистрального полипропиленового трубопровода ГВС, проходящего через межэтажное перекрытие 4-го и 5-го этажей, в коллекторной – 43588 руб.
- Замена вышедшего из строя в системе ГВС контроллера ESL210, установка и последующая настройка нового контроллера в ИТП,

расположенного во 1-ом подъезде по ул. Складская, д.5, стр.1 – 16800 руб.

12. Промывка теплообменных аппаратов отопления и ГВС (у нас их 10 теплообменников) – 3 раза за год – 113941 руб.,
13. Припайка проводов и разъемов к батарейкам для счетчиков тепла (180 шт.) – 17000 руб.
14. Периодическая уборка подвалов различных подъездов после ликвидации засора канализации – 15000 руб.
15. Уборка снега 146734 руб. здесь все работы, в принципе, относятся к зимнему периоду, начала 2025 г.;
16. Телефонная связь – 44292 руб.
17. Материалы и работы по освещению МОП и территории – 284080 руб. Заменяли все уличные светильники на подъездах и на мачтах. Очень интенсивно заменялись потолочные светильники, бывало по 2-3 заявки в день! Это выгорали светильники, установленные при строительстве, выслужившие свой срок.

Текущий ремонт

1. Материалы и работа по устройству алюминиевого пола в лифтах - 200906 руб.
2. Ремонт насосной станции, подвал в МКД по ул. Складская, д.5 – 93400 руб.
3. Ремонт стояка ГВС (Ду 75 мм) подъезд 4 – 12000 руб.
4. Замена кабелей в зоне ответственности ТСЖ - 38706 руб.,
5. Замена в квартирах кранов с фильтрами и редукторами давления (КФРД) – 98800 руб.,
6. Замена лежаков канализации на ПВХ, Союзный пр., д.10, подъезд 4, ул. Складская, д.5, подъезд 1 (труба ПВХ- 6 м). 9000 руб.
7. Диагностирование и ремонт фасада, устранению причин намокания стен – 42800 руб.
8. Осмотр и очистка вентиляционных каналов – 12000 руб.,
9. Ремонт дверей входной группы (в т.ч. коррекция геометрии входных дверей в подъездах) – 33000 руб.
11. Материалы и работа по замене замков на 6-ти калитках в ограждении придомовой территории, в т.ч. демонтаж замков Abloy I402; монтаж замков visit 40x50x400; изготовление и монтаж проставок под новые замки; изготовление заглушек для отверстий от замков Abloy; перенастройка доводчиков под новые замки; демонтаж и замена петель, стопоров ограничителей на 6-ти калитках в ограждении – 125176,4 руб.
12. Ремонт отделки и покраска стен мест общего пользования – 641232 руб. Проводился выборочно по наиболее загрязненным этажам, всего 56 этажей, в т.ч.: Первые этажи во всех подъездах; С10: 1-й подъезд – 9 шт., 2-й – 12 шт., 3-й – 5 шт., 4-й 5 шт., Ск.5: 1-й – 3 шт., 2-й 10 шт.
13. Ремонт и покраска ограждения земельных участков – 60387,5 руб.
14. Ремонт плитки пола этажи 5 и 15. Союзный пр., д.10, подъезд 4 – 30292,80 руб.
15. Ремонт отмостки – 9400 руб.

Ремонт лифтов в этом году нам обошелся в– 304365,86 руб. в т.ч.:

1. Работы по поставке и замене двух подшипников отводного блока противовеса на пассажирском лифте по Скл.5 – 2-й подъезд;
 2. Работы по поставке и замене отводного блока противовеса на пассажирском лифте Скл.5 – 1-й подъезд;
 3. Работы по поставке и замене ограничителя скорости на пассажирском лифте по Складской ул.д.5 – 1-й подъезд;
 4. Работы по ремонту двигателя привода дверей кабины на пассажирском лифте Скл.5 – 2-й подъезд;
 5. Работы по поставке и замене фотозавесы на пассажирском лифте по Союзному пр., д.10 – 4-й подъезд.
- Работы по договору осуществляет специализированная организация ООО «Профилифт»

Автоматизированная система противопожарной защиты (АПЗ)

Работы по договору с ТСЖ выполняет специализированная организация ООО «АкватехникаСтрой».

В прошедшем году в рамках действующего договора были выполнены достаточно сложные мероприятия по ликвидации последствий короткого замыкания в системе АПЗ; замены нескольких блоков питания, вышедших из строя от грозы; укрепления прижимов крышек люков на шахтах дымоудаления на крышах подъездов; замен датчиков возле мусоросборочных клапанов, снимаемых наркоманами.

Управление многоквартирным домом.

В эту статью вошли:

- заработная плата, страховые взносы сотрудников, осуществляющих управление МКД, инженера по обеспечению ПО и ВТ;
- расходы по осуществлению программного обеспечения (1С, электронного документооборота, Тензора, Кварта-с, соответствующих лицензий, модуля ГИС ЖКХ).

В 2025 г. правлением продолжалась постоянная деятельность по привлечении к ответственности злостных неплательщиков.

В начале года было подано 8 заявлений на вынесение судебных приказов на общую сумму в 529840,61 руб., + 16094 руб. госпошлины.

В конце года на четверых из этих лиц были поданы новые заявления на вынесение судебных приказов на сумму 274657,86 руб. + 8195 руб. госпошлины. Т.е. по сравнению с прошлым годом заметен незначительный рост неплательщиков, при этом пятеро из них являлись злостными неплательщиками практически всегда.

Административные расходы по соблюдению порядка на территории.

Здесь следует отметить, что с каждым годом обстановка у нас в этой сфере становится все более спокойнее. Не было пожаров, соответственно не приходилось совершать подвигов по их тушению. Были случаи с проживающим, громившим с пришельцами подъезды, так в этом случае вызывали родителей...

Председатель правления



Боридько А.Н.