

Бюджет ТСЖ "Озерки-1" на 2026 год

	Общая S м.кв, жилых помещений	Общая S м.кв, нежилых помещений
пр.Луначарского, 64, жилые	12591,10	
пр.Луначарского, 64, нежил.		891,20
пр.Художников, 17/1, жилые	10174,10	
Итого	22765,20	891,20

S помещений для начисления за техническое обслуживание лифтов, АППЗ

	2 лифта	1 лифт	Пожар. сигн., ВППВ	Пожар. сигн.
пр. Луначарского, д.64	12591,10	0,00	12591,10	0,00
по пр. Художников, д.17/1	4870,50	4356,70	4870,50	5303,60
Итого	17461,60	4356,70	17461,60	5303,60

№ строки	Наименование статей доходов, расходов бюджета	Доход		Расход	Основание расхода
		начисления собственникам помещений*	Хозяйственная деятельность		
1	Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, уборка лестниц, содержание территории, очистка мусоропровода (не входят услуги, работы, указанные в пунктах 2-12), всего: в том числе:	14 453 563		16 305 057	Превышение расходов над начислениями собственникам помещений в сумме 1851494 рублей компенсируется за счет остатка целевых средств на начало года.
1.1	Заработная плата работников (в т.ч доплаты за доп. работы, за работу в выходные дни 10% от оклада, оплата отпуска работников)			8 865 480	Штатное расписание на 2026 г. (без п.11) (Приложение №2)
1.2	Страховые взносы от з/п			2 677 375	Штатное расписание на 2026 г. (Приложение №2)
1.3	Затраты на оборудование и материалы			2 973 960	50 % от заработной платы рабочих
1.4	Дератизация			31 417	Договор №315 от 05.11.2025 с АО "Станция проф. Дезинфекции"
1.5	Замер загазованности			54 252	Договор №3/5-3 от 06.11.2009 с ООО "Жилкомсервис №2 Выборгского района"
1.6	Обслуживание ИТП			307 012	Договор №19 от 01.03.2004 с Левицким С.Н.
1.7	Мех.уборка территории			360 000	Договора с лицами, выполняющими работы по мех. уборке территории
1.8	Услуги связи			21 600	Договор № 6598 от 08.01.2003; №55264-РТК от 01.10.2007 с ПАО "Ростелеком"
1.9	Услуги по изготовлению счетов, размещение информации в ГИС ЖКХ			191 961	Договор № 78/0813Б, №78/0563У от 04.06.2019 с ООО "ЕИС ЖКХ"
1.10	Расчетно-кассовое обслуживание			42 000	Договор банковского счета № 2004-08/452 от 26.05.2008, договор №2004-444 от 16.06.2004г., договор № 2004-7-443 от 16.06.2004г. с Северо-западный банк ПАО Сбербанк, договор банковского счета №13-0-01/810-18986 от 13.11.2008 г. с АО Банк "ПСКБ", договор банковского счета №13-2-01/810-20425 от 20.09.2010 г. с АО Банк "ПСКБ"
1.11	Расходы на почтовые услуги, канц. товары, компьютеры, программное обеспечение, офисное оборудование, обучение работников, охрана труда			120 000	
1.12	Работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемые организациями и индивидуальными предпринимателями, физическими лицами по гражданско-правовым договорам			660 000	Договора с организациями и индивидуальными предпринимателями, физическими лицами (в том числе на ремонт выпусков и лежаков бытовой канализации в подвалах)
2	Техническое обслуживание и ремонт лифтов, всего: в том числе:	935 383		935 746	
2.1	Техническое обслуживание и ремонт лифтов			896 791	Договор № 08В от 30.06.2018 с ООО "Лифтстройтрест"+50 % от суммы договора на зап. Части.
2.2	Страхование гражданской ответственности			2 400	Договор обяз. страхования гражд. ответственности от 16.01.2026 с САО "РЕСО-Гарантия"
2.3	Техническое диагностирование лифтов			36 555	Договор №47 от 22.01.2013 с ООО "Инженерный центр КПЛ"
3	Вывоз твердых коммунальных отходов	2 793 973		2 794 299	Договор 1264692-2022/ТКО от 30.12.2021 с АО "НЕВСКИЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ОПЕРАТОР"
4	Услуги связи и тех. обслуживание ССКВ (сеть связи кабельного вещания)	848 460		848 460	Договор №11-0002179 от 01.01.2023 с ЗАО "П.А.К.Т." + материалы

5	Содержание и текущий ремонт переговорно-замочного устройства, системы видеонаблюдения	696 615		696 458	Договор № 10 от 31.12.2019 с Троицким С.М. 34100 руб. в месяц +40 % от договора на материалы
6	Содержание и ремонт системы автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), всего: в том числе:	262 873		262 700	
6.1	Тех. обслуживание и ремонт установок автоматической пожарной сигнализации			113 100	Договор 379-05/22 от 01.05.2022 с ООО "ТСБ"
6.2	Тех. обслуживание внутреннего противопожарного водопровода (ВПВ)			149 600	Договор 379-05/21 от 01.05.2021 с ООО "ТСБ"
7	Холодное водоснабжение, водоотведение, в т.ч. потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме	13 316 298		13 316 298	Договор № 01-56232/10-Н от 28.11.2001 с ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" (договорной расход)
8	Тепловая энергия, в т.ч. потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме	15 349 631		15 349 631	Договор № 876.036.1 от 04.03.2002 с ГУП "ТЭК СПб" (договорной расход, в т.ч. на отопление, горячее водоснабжение, технологию в горячей воде)
9	Электроэнергия на общедомовые нужды	532 840		532 840	Договор № 78020000051292 от 27.11.2018 с АО "Петербургская сбытовая компания" (договорное потребление за год- 683280 кВтч)
10	Дежурная служба (в т.ч доплата за работу в нерабочие празд. дни 10% от оклада, оплата отпуска, страховые взносы)	2 048 868		2 048 046	Штатное расписание на 2026г. п.11 (Приложение №2)
11	Охрана территории и автотранспорта	4 484 000		4 484 000	Договор №4-2021 от 29.03.2022 г. с ООО ОО ОХТА-БЕЗОПАСНОСТЬ
12	Резервный фонд на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	1 050 344			
13	Услуги по переводу платежей физических лиц	1 158 630		1 158 630	Договор № 2004-16/13 от 08.04.2014 с ПАО Сбербанк России, договор №45/11/П от 05.08.2011 с АО Банк "ПСКБ"
14	Хозяйственная деятельность-договора с владельцами павильонов, арендаторами; пени (приложение №4)		985 800	505 155	Компенсация за 2025 г. стоимости услуг банка по переводу ден.средств физических лиц собственникам, своевременно оплачивающим жил-ком. услуги
15	Налог на доходы (6%)			59 148	Налоговый кодекс РФ (УСН)
ИТОГО		57 931 477	985 800	59 296 468	
		58 917 277		59 296 468	
		Доход		Расход	

Перерасход:	-379 191
-------------	----------

возмещается за счет остатка целевых средств на 01.01.2026 года в сумме 6 603 539,54 рублей

Перечень приложений к бюджету ТСЖ "Озерки-1" на 2026 год.

Приложение №1 - Размер платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, целевого взноса в резервный фонд на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах для собственников помещений в 2026 году.

Приложение №2 - Штатное расписание ТСЖ "Озерки-1" на 2026 год.

Приложение №3 - Годовой план мероприятий по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах на 2026 год.

Приложение №4 - Планируемые доходы от хозяйственной деятельности на 2026 год.

* Информация о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов в резервный фонд, о тарифах на коммунальные ресурсы.

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взноса в резервный фонд на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах собственникам помещений осуществляется в соответствии с размерами установленными на 2026 год в Приложении №1 к бюджету ТСЖ "Озерки-1" на 2026 г.

Размер платы за вывоз твердых коммунальных отходов для граждан с 01.01.2026 г. по 30.09.2026 г. в размере 9,98 руб/кв.м (=1555,82руб./м3 x 0,077/12 м3/м2), с 01.10.2026 г. по 31.12.2026 г. в размере 10,97 руб/кв.м (=1709,85руб./м3 x 0,077/12 м3/м2) определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 № 258-р с 01.01.2026 г. по 30.09.2026 г. в размере 1555,82 руб./куб.м., с 01.10.2026 г. по 31.12.2026 г. в размере 1709,85 руб./куб.м. Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" за услуги регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за холодное водоснабжение и водоотведение для граждан определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 г. № 260-р с 01.01.2026 г. по 30.09.2026 г. в размере 43,13 руб./куб.м, с 01.10.2026 г. по 31.12.2026 г. - в размере 50,50 руб./куб.м. Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за горячее водоснабжение и отопление для граждан определяется исходя из тарифов на тепловую энергию, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2025 г. № 266-р с 01.01.2026 г. по 30.09.2026 г. в размере 2466,22 руб./Гкал (147,97 руб/куб.м=2466,22 руб./Гкал x 0,06 Гкал/м3), с 01.10.2026 г. по 31.12.2026 г. - в размере в размере 2836,15 руб./Гкал (170,17 руб./куб.м=2836,15 руб./Гкал x 0,06 Гкал/м3). Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

Размер платы за электроэнергию на общедомовые нужды определяется исходя из тарифов, установленных распоряжением комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 24.12.2025 г. г. № 334-р с 01.01.2026 г. по 30.09.2026 г. в размере 6,08 руб./кВт.ч в дневной зоне суток, 3,31 руб./кВт.ч в ночной зоне суток, с 01.10.2026 г. по 31.12.2026 г. - в размере 6,76 руб./кВт.ч в дневной зоне суток, 3,69 руб./кВт.ч в ночной зоне суток. Исходя из указанных тарифов осуществляется расчет ТСЖ "Озерки-1" с ресурсоснабжающей организацией.

** ТСЖ "Озерки-1" предоставляет коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Примечания к графе "начисления собственникам помещений"

строка 1	(51,37 руб./кв.м*22765,2кв.м+39,29 руб./кв.м*891,2 кв.м)*12 мес.
строка 2	(3,72 руб./кв.м*12591,1 кв.м+4,33 руб./кв.м*4870,5 кв.м+2,30 руб.*4356,7 кв.м)*12 мес.
строка 3	9,98 руб./кв.м *22765,2 кв.м*9 мес.+10,97 руб./кв.м*22765,2 кв.м*3 мес.
строка 4	149 руб.*395 подключения*3 мес.+189 руб.*395 подключения*9 мес.
строка 5	2,55 руб./кв.м*22765,2 кв.м*12 мес.
строка 6	(1,13 руб./кв.м*17461,6 кв.м + 0,41 руб./кв.м*5303,6 кв.м)*12 мес.
строка 7	(6075,9+4287,28)м.куб * 9 мес.*43,13 руб/м.куб+(8392,68+5919,03)м.куб * 9 мес.* 43,13 руб./м.куб +(6075,9+4287,28)м.куб * 3 мес.*50,50 руб/м.куб+(8392,68+5919,03)м.куб * 3 мес.* 50,50 руб./м.куб
строка 8	5998,99 Гкал/12*9*2466,22 руб/Гкал+5998,99 Гкал/12*3*2836,15 руб/Гкал
строка 9	70000/12*9 кВтч*6,08 руб./кВтч+28000/12*9 кВтч*3,31 руб./кВтч+70000/12*3 кВтч*6,76 руб./кВтч+28000/12*3 кВтч*3,69 руб./кВтч
строка 10	7,50 руб./кв.м*22769,6 кв.м*12 мес.
строка 11	1500 руб.*236*2 мес.+1600 руб.*236 мест*10 мес.
строка 12	3,70 руб./кв.м*23656,40 кв.м*12 мес.
строка 13	Итого начисления собственникам за 2026 год*2%

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

Размер платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, целевого взноса в резервный фонд на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах для собственников помещений в 2026 году.

№пп	Наименование услуги (работы)*	Размер платы в месяц	Единица измерения
1	Содержание общего имущества	17,57	руб./м ²
2	Текущий ремонт	16,48	руб./м ²
3	Уборка мест общего пользования	7,62	руб./м ²
4	Очистка мусоропровода	4,46	руб./м ²
5	Санитарное содержание территории	5,24	руб./м ²
6	Содержание и ремонт ПЗУ, системы видеонаблюдения	2,55	руб./м ²
7	Содержание и ремонт АППЗ (пр. Луначарского, д.64, пр. Художников, д.17/1 кв.1-96)	1,13	руб./м ²
8	Содержание и ремонт АППЗ (пр. Художников, д.17/1 кв.97-201)	0,41	руб./м ²
9	Тех. обслуживание и ремонт одного лифта	2,30	руб./м ²
10	Тех. обслуживание и ремонт двух лифтов (пр. Луначарского, д.64)	3,72	руб./м ²
11	Тех. обслуживание и ремонт двух лифтов (пр. Художников, д.17/1)	4,33	руб./м ²
12	Антенна (услуги связи и тех. обслуживание ССКВ)	189,00	руб. за подключение в месяц
13	Дежурная служба	7,50	руб./м ²
14	Охрана территории и автотранспорта	1600,00	руб. за 1 автотранспорт
15	Вывоз твердых коммунальных отходов для жилых помещений	9,98	руб./м ² с 01.01.2026 по 30.09.2026
		10,97	руб./м ² с 01.10.2026 по 31.12.2026
16	Холодное водоснабжение для жилых помещений, ОДН	43,13	руб./куб.м с 01.01.2026 по 30.09.2026
		50,50	руб./куб.м с 01.10.2026 по 31.12.2026
17	Горячее водоснабжение для жилых помещений, ОДН	147,97	руб./куб.м с 01.01.2026 по 30.09.2026
		170,17	руб./куб.м с 01.10.2026 по 31.12.2026
18	Водоотведение для жилых помещений, ОДН	43,13	руб./куб.м с 01.01.2026 по 30.09.2026
		50,50	руб./куб.м с 01.10.2026 по 31.12.2026
19	Отопление, ГВС на технологию для жилых помещений, ОДН	2466,22	руб./Гкал с 01.01.2026 по 30.09.2026
		2836,15	руб./Гкал с 01.10.2026 по 31.12.2026
20	Электроснабжение ОДН (день)	6,08	руб./кВт.ч с 01.01.2026 по 30.09.2026
		6,76	руб./кВт.ч с 01.10.2026 по 31.12.2026
21	Электроснабжение ОДН (ночь)	3,31	руб./кВт.ч с 01.01.2026 по 30.09.2026
		3,69	руб./кВт.ч с 01.10.2026 по 31.12.2026
22	Услуги банка	2%	от суммы начисления
23	Целевой взнос в резервный фонд на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	3,70	руб./м ²

Примечание:

* Услуги (работы), перечисленные в пунктах 3-23, не входят в состав услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые указаны в пунктах 1, 2.

- Для собственников помещений, не имеющих задолженности и просрочек по оплате обязательных платежей и иных взносов, по результатам года, ТСЖ "Озерки-1" за счет прибыли от хозяйственной деятельности предоставляет компенсацию оплаты услуг банка.
- Собственникам помещений, имеющих просрочку по оплате обязательных платежей, начисляются пени в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С. Н.

ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ ТСЖ "Озерки-1" на 2026 год

№ п/п	Должность (профессия)	Кол-во штат. единиц	Должностной оклад (руб.)	Всего в месяц (руб.)	Вид работ
Административно-управленческий персонал					
1	Председатель	1	74700	74700	В соответствии с Уставом
2	Бухгалтер	1	46500	46500	В соответствии с НК РФ и ФЗ №402-ФЗ от 06.12.2011г. "О бухгалтерском учёте"
3	Начальник службы эксплуатации	1	65100	65100	Руководство службой эксплуатации в соответствии с должностной инструкцией
	Итого	3		186300	
Рабочие и служащие службы эксплуатации					
4	Слесарь-сантехник	2	55700	111400	Содержание и текущий ремонт санитарно-технических систем
5	Электрик	1	55700	55700	Содержание и текущий ремонт электрооборудования и электрических сетей
6	Плотник	1	42500	42500	Плотницкие и столярные работы
7	Дворник	2	45500	91000	Санитарная уборка территории, очистка мусоропровода
8	Уборщик	2	35000	70000	Уборка мест общего пользования
9	Слесарь аварийно-восстановительных работ	1	37500	37500	Устранение аварий и неисправностей в инженерных сетях и оборудовании жилого дома
10	Штукатур-маляр	1	42500	42500	Ремонт и окраска фасадов, стен, потолков
11	Дежурный службы эксплуатации*	4	27500	110000	Наблюдение и контроль за исправным состоянием общего имущества, чистотой и порядком в местах общего пользования МКД
	Итого	14		560600	

Справка к штатному расписанию

* Рабочая неделя с предоставлением выходных дней по скользящему графику, согласно которому один рабочий день чередуется с тремя выходными днями; время начала работы – 08.00, время окончания работы – 22.00

	Заработная плата	Страховые взносы (30,2%)
Всего расходов на з/п в месяц на административно-управленческий персонал	186300	56262,60
Всего расходов на з/п в месяц на рабочих и служащих	560600	169301,20
Доплаты за доп. работы, за работу в выходные, нерабочие праздничные дни 10% от оклада	56060	16930,12
ИТОГО	802960	242493,92

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

**Годовой план мероприятий по содержанию и ремонту
общего имущества в многоквартирных домах
(г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д.64, пр. Художников, д.17 корп.1),
находящихся под управлением ТСЖ "Озерки-1", на 2026 г.**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении железобетонных фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания подвалов:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания кирпичных стен:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры перекрытий и покрытий из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры перекрытий и покрытий из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок перекрытий и покрытий:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
 - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
 - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
 - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений;
 - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
 - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
 - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
 - проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

- проверка состояния внутренней отделки;
- при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания переговорно-замочных устройств, системы контроля и управления доступом, системы видеонаблюдения:

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта переговорно-замочных устройств, системы контроля и управления доступом, системы видеонаблюдения.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабинами лифтов;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

III. Прочие работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

- мытье окон;

- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

- сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;

- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов;

- прочистка ливневой канализации;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;

- вывоз твердых бытовых отходов.

26. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования детских игровых площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Замер загазованности.

29. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

30. Наблюдение и контроль за исправным состоянием общего имущества в МКД (дежурная служба).

31. Охрана территории и автотранспорта.

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

Планируемые доходы от хозяйственной деятельности на 2026 г.

Дата договора	№ договора	Наименование заказчика, арендатора	Предмет договора	Сумма в месяц (руб.)
29.12.2008	1/14 Н-ПРЕССА	ООО "Пресса"	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	2000
30.12.2010	1/11 Н-ДЕМ	ИП Дементьева И.В.	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	1800
01.04.2013	1-Н(3.1, 6)	ООО "Невалинк"	пользование нежилым помещением №1-Н(3.1,6) в д.64 по пр. Луначарского	10000
26.02.2015	509	ИП Пахилко К.Ю.	тех. обл. подключения к ГРЩ дома	5000
15.12.2016	АТС-06-12-16	ПАО "Ростелеком"	размещение технологического оборудования в здании по адресу пр. Художников д.17 корп.1	600
16.12.2016	60/97	ПАО Сбербанк	размещение доп. элементов и оборудования на фасаде здания по адресу пр. Луначарского д.64	7500
06.11.2019	7-Н	ИП Макаренко И. Е.	пользование нежилым помещением №7-Н в д.64 по пр. Луначарского	4000
15.01.2020	1-Н(1)	ООО "Фонмастерс"	пользование нежилым помещением №1-Н(1) в д.64 по пр. Луначарского	49300
15.03.2021	17/20	ООО "Трендли"	пользование частью стены в лифтовых холлах в д.64 по пр. Луначарского и д.17 корп.1 по пр. Художников	1950
Итого доход в месяц				82150
Итого доход в год				985800
Налог на доходы (6%)				59148
Прибыль, направляемая на компенсацию услуг банка				505155,00
Прибыль, направляемая на содержание и текущий ремонт общего имущества				421497,00

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

**Расчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, уборку мест общего пользования, санитарное содержание территории, очистку мусоропровода многоквартирных домов по адресу:
пр. Луначарского, д.64
пр. Художников, д.17/1
на 2026 год**

	Наименование расходов	Сумма расходов в месяц
1	Заработная плата рабочих (штатное расписание) + доплаты за доп. работы, за работу в выходные дни 10% от оклада	495660,00
	в том числе:	
	за содержание общего имущества (стр.4,5 (70%),9 штатного расписания)	169917,00
	за текущий ремонт (стр.4, 5 (30%), 6,10 штатного расписания)	148643,00
	уборка мест общего пользования (стр.8 штатного расписания)	77000,00
	содержание территории (стр.7 штатного расписания*55%)	55055,00
	очистка мусоропровода (стр.7 штатного расписания*45%)	45045,00
2	Затраты на оборудование и материалы (50% от з/п)	247830,00
3	Накладные расходы на все виды работ - всего,	497541,33
	в том числе:	
	Заработная плата адм.-упр. персонала (штатное расписание)	186300,00
	Ежегодный оплачиваемый отпуск работников (штатное расписание)	56830,00
	Страховые взносы от зар. платы и оплаты отпуска	223114,58
	Услуги связи	1800,00
	Изготовление счетов, размещение информации в ГИС ЖКХ, аренда программного обеспечения	15996,75
	Расчетно-кассовое обслуживание	3500,00
	Расходы на почтовые услуги, канц. товары, компьютеры, программное обеспечение, офисное оборудование, обучение работников, охрана труда	10000,00
4	Дератизация (относится к сод. общего имущества)	2618,10
5	Обслуживание ИТП (относится к сод. общ. имущ.)	25584,30
6	Замер загазованности (относится к сод. общ. имущ.)	4521,01
7	Мех.уборка территории (относится к сод. территории)	30000,00
8	Работы по текущему ремонту, выполняемые организациями, индивидуальными предпринимателями, физическими лицами по гражданско-правовым договорам	55000,00
9	Покрытие расходов на мех. уборку за счет остатка целевых средств на 01.01.2026	-30000,00
10	Всего расходов для расчета размера платы в месяц (1+2+3+4+5+6+7+8+9) - 25% от з/п рабочих на материалы за счет остатка целевых средств на 01.01.2026	1204839,74
	Общая площадь помещений (в т.ч. нежилых - 891,2 кв.м)	23660,80
	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения	51,37
	в том числе:	
	Содержание общего имущества	17,57
	Текущий ремонт общего имущества	16,48
	Уборка мест общего пользования	7,62
	Содержание территории	5,24
	Очистка мусоропровода	4,46

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

Расчет размера платы за текущий ремонт на 2026 г.

№ строки	Наименование показателя	Размер показателя	Единица измерения
1	Зарботная плата слесарь-сантехник (штатное расписание строка 4 графа "всего в месяц" * 30%)	33420,00	руб/мес
2	Зарботная плата электрик (штатное расписание строка 5 графа "всего в месяц" * 30%)	16710,00	руб/мес
3	Зарботная плата плотник (штатное расписание строка 6 графа "всего в месяц")	42500,00	руб/мес
4	Зарботная плата штукатур-маляр (штатное расписание строка 10 графа "всего в месяц")	42500,00	руб/мес
5	Зарботная плата за доп.работы (строка 1+строка 2+строка 3+строка 4)*10%	13513,00	руб/мес
6	Итого зарботная плата	148643,00	руб/мес
7	Материалы (строка 6*25%)	37160,75	руб/мес
8	Накладные расходы (строка 6 * строка 3 "расчета платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, ..."/ строка 1 "расчета платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, ...")	149207,19	руб/мес
9	Работы по ремонту общего имущества, выполняемые по договорам с юридическими и физическими лицами ИП	55000,00	руб/мес
10	Общая площадь помещений	23656,40	кв.м
11	Размер платы за текущий ремонт (строка 6 + строка 7 + строка 8+строка 9)/ строка 10	16,49	руб/кв.м

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.

ТСЖ "Озерки-1"

Расчет размера платы за содержание и ремонт лифтов в 2026 году.

№ пп	Статья расходов	Расчет размера платы за обслуживание двух лифтов в месяц (руб.)		Расчет размера платы за обслуживание одного лифта в месяц (руб.)	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)
		пр. Луначарского, д.64 1, 2 парадная	пр. Художников, д.17/1 1 парадная	пр. Художников, д.17/1, 2 парадная		
1	Техническое диагностирование	1852,42	820,79	373,01	3046,23	36555
2	Техническое обслуживание и ремонт	29960,76	13454,04	6406,93	49821,73	597861
3	Зап части, доп. работы (стр.1+2)*50%	14980,38	6727,02	3203,47	24910,87	298930
4	Страхование гражд. ответственности	100,00	66,67	33,33	200,00	2400
5	Итого:	46893,56	21068,52	10016,74	77978,82	935746
6	Общая площадь квартир для начисления (Справочно:всего - 20935,8 кв.м)	12591,10	4870,50	4356,70	-	-
7	Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения (стр.5/стр.6)	3,72	4,33	2,30	-	-

Председатель ТСЖ "Озерки-1"

Левицкий С.Н.