

Годовой отчет о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества: исполнении сметы доходов и расходов за 2025г., плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2025г., об использовании резервного фонда в 2025г.

I Раздел Жилая часть (не включая подземный паркинг) Общие сведения

Настоящий отчет подводит итоги финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Колизей», расположенного в г. Москве по адресу: Мичуринский проспект, д.11, корп. 1, 2, 3, 4 за 2025 год.

I. Организационная структура.

В 2025 году Товарищество выполняло функции управления и функции эксплуатации Комплекса своими штатными службами:

- а) Председатель Правления;
 - б) Служба Эксплуатации: главный инженер, техник, специалист по санитарному содержанию и благоустройству, слесари-сантехники (круглосуточно), электрики (круглосуточно), рабочий-ремонтник – 1 чел. (5 дней в неделю), сварщик-слесарь (5 дней в неделю), рабочий по дому – 4 чел., уборщицы – 6 чел.
 - в) Единая Сервисная Служба (прием заявок от жителей Комплекса круглосуточно): секретарь-делопроизводитель.
 - г) Контрольно-пропускная Служба: Начальник КПС, сотрудники охранной организации (4 сотрудника в смену).
 - д) Бухгалтерия ТСЖ: гл. бухгалтер, бухгалтер-расчетчик.
- Одновременно ТСЖ в 2025г. заключало ряд договоров с ресурсоснабжающими организациями и с другими подрядными организациями, выполняющими специализированные функции, требующие либо лицензии, либо выполнение которых собственными силами невозможно или финансово невыгодно:
- 1) ПАО «МОЭК» (горячее водоснабжение) с 01.08.2019г. коммунальный ресурс на содержание общего имущества по ГВС;
 - 2) АО «Мосводоканал» (водоотведение, холодное водоснабжение) с 01.08.2019г. коммунальный ресурс на содержание общего имущества по ХВС и сточные воды;
 - 3) АО «Мосэнергосбыт» (освещение мест общего пользования);
 - 4) АО «Экотехпром» (вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора);
 - 5) СУ-5 филиал АО «Мослифт» (обслуживание лифтов);
 - 6) ООО «Агрокон-ЮГ» (дератизация и дезинсекция);
 - 7) ООО «Тиражные решения 1С - Рарус» (программное обеспечение по расчету коммунальных платежей и бухгалтерскому учету);
 - 8) ГБУ «Жилищник района Раменки» (обслуживание ламп-сигналов), без оплаты;
 - 9) ООО «Центр СБ» (обслуживание калиток и домофонов);
 - 10) ООО «Элкод» - Консультант Плюс (консультационно-информационное сопровождение);
 - 11) ООО «АСБ-Эксперт» (обслуживание систем противопожарной автоматики и пожарного водопровода);
 - 12) ООО «ЭльПро Сервис» (контрольно-пропускной режим, патрулирование);
 - 13) АБ г. Москвы «Крюков, Анишин и партнёры» (юридическое сопровождение).

С 01 января 2006г. ТСЖ осуществляет функции управления и технического обслуживания подземным паркингом. Для этого открыт отдельный расчетный счет для ведения всех финансовых операций по подземной автостоянке. Собственники Комплекса, не имеющие машиномест не несут никаких материальных затрат на содержание подземного паркинга. Ведется раздельный учет поступлений и расходования денежных средств по жилому фонду и подземной автостоянке.

II. Техническое обслуживание и ремонт общего имущества, санитарное содержание и благоустройство.

Техническое обслуживание, содержание и ремонт в 2025г. осуществляла собственная штатная структура – служба эксплуатации ТСЖ во главе с главным инженером. Деятельность службы эксплуатации застрахована от причинения ущерба третьим лицам (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

Главным инженером разрабатывается годовой план мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Кроме того, устраняются аварийные ситуации, выполняются разовые работы.

Выполнено собственными силами:

- проведен комплекс работ по подготовке систем ЦО корп.1,2,3,4 к зимним условиям эксплуатации 2025-2026гг. При этом проведены работы по демонтажу, проверке и установке 269 манометров, ремонту и замене запорной арматуры, промывке трубопроводов систем ЦО и восстановлению теплоизоляции. Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4. Системы предъявлены представителям ПАО «МОЭК» и результаты проверки оформлены актами. После проведения проверки системы ЦО заполнены сетевой водой. Пробы воды сданы в лабораторию для проведения химического анализа на жесткость. Оформлены паспорта готовности жилых домов к.1,2,3,4 и придомовой территории к осенне-зимней эксплуатации.
- проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Узлы учета предъявлены для проверки представителям ПАО «МОЭК». По результатам проверки оформлены повторные акты допуска узлов учета.
- проведен демонтаж 1-го теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.4, для проведения внеочередной проверки на территории завода-изготовителя. После проверки был заменен ИВБ (измерительно-вычислительный блок) на новый. Проведена установка прибора, собственными силами, на штатное место, настройка параметров прибора и ввод в эксплуатацию с оформлением акта-допуска узла учета тепловой энергии;
- проведен ремонт трубопроводов с заменой сгонов и кранов Ø 1/2" системы развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Заменено: корп.1-3 шт., корп.2-1 шт., корп.3-4 шт., корп.4 -2 шт. Итого: 10 кранов, 10 сгонов в сборе. Проведены сварочные работы по ремонту баков-воздухосборников системы ЦО на тех этажах корп. корп.1 - 2шт., корп.3 -3 шт., корп.4-2шт. Итого: отремонтировано 7шт. бака-воздухосборника;
- проведена промывка фильтров на узлах учета системы ЦО корп.1,2,3,4 – 8 шт.;
- проведена промывка грязевиков на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 под.1-4 – 16 шт.;
- проведена промывка и чистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3. Проверено функционирование линий связи ЦТП аб.08-01-1015/042-РБ корп.3 и ЦТП аб. 08-01-1015/043- РБ корп.1;
- в течение года неоднократно проводилась регулировка параметров системы ЦО и ГВС по корп.1,2,3,4. Температура ГВС постоянно поддерживалась в пределах 61 °С, температура системы ЦО поддерживалась в соответствии с температурным графиком и температурой наружного воздуха.
- в период планового отключения систем ГВС с 13 мая по 23 мая собственными силами произведена замена шаровых кранов ДУ 100, ДУ 80 на узлах ввода системы ГВС корп.1,2,3,4 в количестве 16 шт., проведены работы по обслуживанию ЗРА, промывке трубопроводов ГВС в подвалах, замена кранов Ø 1 на общедомовых стояках в подвалах и на тех. этажах: корп.1-5 шт., корп. 2-8 шт., корп.3-9 шт., корп.4-8 шт. После подачи ГВС проведено развоздушивание систем на тех. этажах, наладка и регулировка параметров.

- проведена промывка фильтров ГВС на общедомовых узлах учета ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой обратных трубопроводов ГВС в подвалах – 320 метров;
- проведена промывка фильтров ХВС на общедомовых узлах учета ввода ХВС корп.1,2,3,4 – 4 шт. с промывкой трубопроводов;
- проведена ревизия сальниковых узлов задвижек системы ХВС корп.1,2,3,4;
- проведено обследование резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частейливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4,
- проведены сезонные работы по отключению, консервации и включению поливочных кранов корп.1,2,3,4;
- проведена замена кранов:

запорные:

- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС в подвалах: корп.1,2,3,4 – 17 шт.,
- Ø 1 на стояках ГВС и ХВС на тех. этажах: корп.1,2,3,4 – 13 шт.,

Всего – 30 шт.

спускные:

- Ø 1/2" в подвалах корп.1- 7 шт., корп.2-6 шт., корп.3-10 шт., корп.4 -7 шт. Итого: 30 шт.

3-х ходовые:

- под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1 - 5 шт., корп.2 - 6 шт., корп.3 - 3 шт., корп.4 - 3 шт., всего – 17 шт.,
- под манометры на системе ГВС корп.1 – 2 шт., корп.2 – 4 шт., корп.3-3 шт., корп. 4 – 4 шт., всего – 13 шт.;

в мусорокамерах:

- Ø 1/2" корп.1 – 1 шт., корп.3 – 1шт., корп.4 – 1 шт.;

поливочные:

- Ø 1 корп.1 под.1 - 2 шт.; корп.4 под.2,4 - 2 шт.; корп.2 под.2,3,4 - 3 шт.;

вводные:

- проведена замена вводных кранов от стояков ГВС и ХВС в 6-х квартирах – 12 шт.;

Электротехнические работы:

- в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройство автоматического ввода резерва (АВР) и ее составные части, подлежат выводу из эксплуатации. Специализированная компания ООО "Комплексные Системы Безопасности"(ИП Пучков С.Ю) произвела замену устройства автоматического ввода резерва (АВР) в электрощитовых (ВРУ) корп.3 под.1,2 корп.4 под.3,4
- собственными силами выполнена прокладка силового кабеля 3х2,5-800м и подключение 220В к локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ;
- собственными силами выполнена замена светильников на козырьках входных групп 1-х этажей в количестве – 231шт.,
- проведена замена ламп в МОП, на эвакуационных лестницах и на козырьках входных групп 1-х этажей корп.1,2,3,4:
- G18 – 125шт.;
- GX53 – 312шт.;
- E27 - 79шт.;
- E14 - 13шт.;
- Navigator – 16шт.

- проведен ремонт шлагбаумов на КПП-1 с заменой втулок, микропереключателей и ремонтом блока управления;
- проведено ТО шкафов управления и автоматики дымоудаления в венткамерах на техэтажах корп.1,2,3,4;
- проведена проверка работоспособности системы диспетчеризации, установок ДУ ППА корп.1,2,3,4 в августе и декабре, установлено, что система ДУ ППА посылает, а ОДС 385, расположенная по адресу: Мичуринский пр-кт. д 9А получает сигнал «ПОЖАР» при срабатывании системы ДУ и ППА по результатам составлены акты;

- проведена переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 3 чел. и эксплуатации теплоэнергоустановок – 3 чел.;

- проведена комплексная проверка на "срабатывание" систем ППА и ДУ корп.1,2,3,4;

Общестроительные работы:

Произведена замена лифтового оборудования: лифты грузоподъемностью 400 кг., 16 шт., грузоподъемностью 630 кг.16 шт. Итого 32 лифт в корп.1,2,3,4.

Выполнена промазка соединительных швов битумной смесью на кровле корп.1,2,3,4.

- проведена проверка исправности канализационных вытяжек на кровле корп.1,2,3,4;
- 2 раза проводилась уборка кровли от листвы и мусора;
- ежемесячно и после дождей проводилась прочистка воронок внутреннего водостока корп.1,2,3,4 – 64 шт.;
- выполнены ремонтно-восстановительные работы системы внутреннего пожарного водопровода корп.1,2,3,4, установлено ДУ80-16 шт., ДУ 50 -36 шт. силами подрядной организации ЗАО "ДИСА", по окончании монтажных работ проведены пусконаладочные работы;
- проведен осмотр колодцев дренажа по внутреннему и внешнему периметру корп.1,2,3,4 – 54 шт.;
- проведена замена участка канализации тех подполья корп.3 под.3-3 м.;
- по заявке ТСЖ силами бригады района канализации № 1 проведена прочистка при помощи лебедки линий городской канализации с наружной стороны корп.1,2,3,4 и выпусков в магистраль со стороны корп.1,2,3,4.
- проведена очистка от песка перепадного колодца с наружной стороны корп.1;
- за счет средств ТСЖ промыли интервал 50 метров ливневой канализации от КПП-1 до внешней стороны корп.4 под 1 (ООО «Агро-Брокридж»)
- **проведены сварочные работы:**
- по замене отводов от общедомовых стояков ГВС на полотенцесушители в 5 квартирах;
- по заглушке отводов в 8 квартирах;
- по ремонту забора с заменой профильной трубы 124м. в секциях ограждения и с заменой опор ограждения 6м внешнего периметра корп.1,2,3,4
- по замене спускных кранов подвалах корп.1,2,3,4 – 20 шт.

По дополнительным договорам:

- проведена поверка 269 манометров с передачей данных во ФГИС «АРШИН» ФБУ «Ростест-Москва» - 50 001,72руб.,
- проведена внеочередная поверка теплосчетчика ВИС.Т и 4-х преобразователей расхода, 5-ти термопреобразователей сопротивления узла учета тепловой энергии корп.4, на территории завода-изготовителя Тепловизор, с заменой ИВБ на новый ИП Беседин Владимир Александрович, - 173 450,00 руб.,
- проведена замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) в электрощитовой корп.3 под.1,2 корп.4 под.3,4 - ИП Пучков С.Ю.- 380000руб.,
- проведена аттестация персонала (3 чел.) по допуску к работам по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках АНО ДПО «ГУИЦ ДЖКХиБ»- 18 000 руб.
- проведена аттестация электротехнического персонала (3 чел.) по допуску к эксплуатации электроустановок АНО ДПО «ГУИЦ ДЖКХиБ»- 15000.00 руб.

Лифтовое хозяйство

(по дополнительному договору с обслуживающей организацией АО «Мослифт», не входит в договор по тех. обслуживанию):

- 12.02.2025г. корп.3 под.1 в лифте грузоподъемностью 630 кг. замена каната ОС противовеса 27323,12 руб.;
- 28.05.2025 г. корп.1 под.1в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ 26848,61руб.
- Итого: 54171,73 руб.
- 32 лифта застрахованы по обязательному страхованию гражданской ответственности (ООО «Группа Ренессанс Страхование»).

Работы по благоустройству (собственными силами) курирует специалист по благоустройству и санитарному содержанию:

1. Косметический ремонт мест общего пользования:
 - после протечки проведен частичный косметический ремонт с покраской стен и потолков холла 1-го этажа корп.3 под.1 и корп.4 под.2 на общей площади около 250 м²;
 - по заявкам от жителей был проведено обследование, по результатам которого выполнен частичный ремонт стен и потолков приквартирного и лифтового холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой: корп.2 под.3 на 4 и 10 этажах, корп.2 под.4 на 8 этаже на общей площади около 300 м²;
 - проведен выборочный косметический ремонт с покраской стен и потолков аварийной лестницы с прилегающими к ним тамбурами: корп.1,2,3,4 на общей площади более 250 м²;
 - проведен выборочный ремонт напольной плитки на переходных балконах, а также на площадках аварийной лестницы корп.1,2,3,4.
2. Ремонт элементов фасада:
 - по результатам весеннего осмотра проведен частичный ремонт плитки цоколя фасада, крылец и пандусов корп.1,2,3,4 в весенний период и осенью (май и сентябрь) на общей площади от 100м²;
 - проведен косметический ремонт (шпаклевка, грунтовка и покраска) козырьков с колоннами входных групп:
на внутренней стороне: корп.1 под.1,2,4; корп.3 под.4; корп.4 под.1,4;
на внешней стороне: корп.1 под.2; корп.2 под.4; корп.3 под.2,3;
 - весной и осенью проведена покраска поручней входных групп корп.1,2,3,4;
 - проведен ремонт примыкания отмостков к зданиям корп.1,2,3,4.
 - проведен ремонт плитки фасада и крылец входных групп корп.1,2,3,4.
3. Ремонт дверей и замена стекла и стеклопакетов:
 - проведена замена стеклопакета на КПП-1;
 - проведена замена разбитых армированных стекол на дверях переходного балкона: корп.1 под.1 на 10 этаже; корп.1 под.3 на 13 этаже, корп.1 под.4 на 6 и 17 этажах; корп.2 под. 1 на 5,8,13 этажах; корп.3 под.1 на 8 этаже, корп.3 под.2 на 3,12,17 этажах; корп.4 под.2 на 2 и 16 этажах;
 - проведена полная замена пластиковой стены с дверью и стеклопакетом на КПП-2;
 - проведено сезонное обследование (апрель-октябрь) по ремонту и обслуживанию дверей переходных балконов и установленных на них дверных доводчиков, замков и ручек в корпусах 1,2,3,4. Отремонтировано и заменено: 10 замков, 5 дверных доводчика и 15 пар дверных ручек;
 - перед началом зимнего сезона с октября по ноябрь по заявкам проведено утепление входных дверей подъездов корп.1,2,3,4, окон консьержных комнат и дверей на КПП-1,2;
 - проведена замена дверных доводчиков на двери входа в подъезд корп.2 под.1, корп.3 под.1,4, корп.4 под.1;
4. Ремонт тротуарной плитки и проезжей части дорог:
 - проведено комплексное благоустройство с перекладкой тротуарной плитки и укладкой рулонного газона на территории около КПП-1;
 - частично перекладывалась плитка на тротуарах внутреннего и внешнего кругов двора на площади около 120м²;
 - проведен сезонный ремонт дорожного полотна на проезжей части дорог на внутреннем и внешнем кругах на общей площади более 250 м² (ГБУ «Жилищник» района Раменки);
5. Работы по озеленению двора и придомовой территории:
 - по результатам обследования в весенне-летний период была проведена замена газонной травы на газонах внутреннего и внешнего кругов на общей площади более 1000м²;
 - в весенне-летний период на клумбах у входа в подъезды, в вазоны на внутреннем и внешнем кругах, у КПП-1,2 было высажено более 2000 однолетних цветов и растений;
 - в весенне-летний период проводилась обрезка деревьев и стрижка кустов на центральном кругу и на внешней и внутренней стороне корпусов;
 - в летний период постоянно проводился полив, удобрение и подкормка хвойников, деревьев, цветов, газонов и кустов, а также их защита от вредителей и насекомых;
 - периодически проводилась стрижка травы на газонах, центральном кругу и склонах за 1 и 2 корпусами;
 - в апреле был проведен городской субботник с побелкой деревьев, очисткой газонов от прошлогодней травы, листвы и мусора, а также мытьем и покраской лавочек, мусорных урн и детских площадок;
 - в осенний период с территории комплекса вывозилась собранная опавшая листва, а в зимний период выпавший снег по заявке Товарищества в ГБУ «Жилищник»;
 - в осенний период на клумбах центрального круга и около подъездов были высажены многолетние цветы и растения.
6. Ремонтные и покрасочные работы:
 - в апреле-мае проведены сезонные покрасочные работы по покраске антипарковочных столбиков, вазонов под цветы, бордюров, ограждений газонов, мусорных урн, входных калиток и ограждения территории;
 - обновлена покраска мусоросборников ТБО корп. 1,2,3,4 и контейнерной площадки КГМ расположенной между 2 и 3 корпусами на внешнем кругу;
 - проведено обновление (покраска) разметки парковок для автомобилей, пешеходных дорожек между корпусами и выходом к калиткам на внутреннем и внешнем кругах и мест остановок спецтранспорта у корп.1,2,3,4;
 - периодически проводилось закрашивание вандальных надписей на стенах зданий, ограждении спортивной площадки у корп.1, вытяжках и на лавочках центрального круга;
 - проведен ремонт и покраска малых архитектурных форм на детских площадках у 2,3,4 корпусов и детской площадки на центральном кругу.
7. Санитарное содержание:
 - ежемесячно совместно с санитарным инструктором ООО «Агрокон-ЮГ» проводился комплекс мероприятий по профилактике от грызунов в подвалах и на территории комплекса, проводилась обработка мест сбора мусора спецраствором, а также мероприятия по дезинсекции и дезинфекции мест общего пользования и тех.подвалов;
 - выполнено несколько заявок от жителей по проведению работ по санобработке 5-ти квартир;
 - в период замены лифтового хозяйства постоянно проводилась влажная уборка 1-х этажей и также кабин лифтов с применением современных моющих средств;
 - совместно с представителем ООО «МКМ-Логистика» проводилось мытье баков под ТБО, и обработка их спецраствором с целью обеззараживания и устранения неприятных запахов в летний период;
 - периодически проводилось мытье придверных ковриков холлов 1-х этажей корп.1,2,3,4 со спецраствором;

- 2 раза в год (весна, осень) проводилась генеральная (сезонная) уборка входных групп, консьержных комнат, аварийных лестниц и холлов 1-х этажей с мытьем дверей и стекол, и окон с применением современных моющих и химических средств.
- 8. Дополнительные мероприятия:
 - в период подготовки и проведения новогодних праздников проводилось убранство двора, наряжалась новогодняя ель, гирлянды были вывешены на соснах и елях, световые фигуры вывешивались на КПП-1,2;
 - при уборке дворовой территории (тротуаров) проезжей части дорог активно использовалось средство малой механизации (снегоуборщик);
 - в период подготовки к учебному году проводилось украшение входных калиток воздушными шарами и вывешивалось красочное поздравление для школьников;
 - в летний период проведен ремонт более 10 лавочек на центральном кругу с заменой деревянных элементов сидений и спинок;
 - проведен ремонт оголовков колодцев на территории и их покраска;
 - в летний период проведен ремонт резинового покрытия спортивной площадки у корп.1 и детских площадок у корп.2,3,4(ГБУ «Жилищник»);
 - в летний период на спортивной площадке у корп.1 вывешивалась футбольная сетка, на детской площадке у корп.3 вывешивалась волейбольная сетка;
 - в весенне-летний период были частично установлены велопарковки;
 - проведена полная модернизация с заменой игровых аттракционов на детской площадке у корп.2 (ГБУ «Жилищник»);
 - проведена установка новых силовых тренажеров на площадке у корп.3 (ГБУ «Жилищник»);
 - в период с января по февраль проводилась утилизация новогодних елок жителей комплекса в места определенные ГБУ «Жилищник».

III. Обеспечение безопасности и пропускного режима комплекса.

Контрольно-пропускной режим Комплекса осуществляется службой, возглавляемой начальником КПС. Охранные «мероприятия» выполняет ООО «ЭльПро Сервис». В смене находится 4 человека, которые осуществляют административную деятельность на кпп-1, кпп-2 по пропуску автомобилей на территорию ТСЖ, ночное патрулирование территории по маршрутам.

Осуществляется видеонаблюдение территории ТСЖ центрального и внешнего круга посредством:

- 11 камер и 1 панорамная камера расположенные на КПП-2 ведут наблюдение за внутренним кругом;
- 16 камер и 5 камер видеонаблюдения осуществляют осмотр внешнего круга комплекса, а также большой и малой автостоянки.
- 3 домофонные камеры позволяют производить осмотр входящих в калитки № 1 (КПП-1), № 2 (калитка пятерочка), № 3 (КПП-2);

Записи видеонаблюдения архивируются на регистраторах, расположенных на КПП-1, КПП-2. Время хранения информации составляет примерно 2 недели.

Контрольно-пропускной службой используется программное обеспечение «номерок». Постоянно обновляется база данных автотранспортных средств Комплекса и база данных по оперативной связи с каждым собственником жилого и нежилого помещения для решения случаев непредвиденных ситуаций и аварий.

Контрольно-пропускная служба осуществляет контроль въезда на территорию автотранспорта следующим образом:

- разовые пропуска (заказываются по тел. ЕСС);
- без предварительных заявок осуществляется въезд спец автотранспорта: скорая помощь, пожарная служба, полиция, такси и т.п.;
- сверяясь с базой данных посредством программного продукта "Номерок", которая распознает номера автомобилей и выдает сигнал по схеме "свой - чужой".

-на декабрь месяц в базе данных имеются следующие автомобили:

-всего	-2096
-служебных	-182
-офисных	-125
-арендаторов	-225
-постоянных	-1564

Ночное патрулирование осуществляется с 23-00 по 07-00 согласно схеме патрулирования.

-- 1 раза в месяц осуществляется перепись автотранспорта на территории комплекса с целью выявления "незаконной парковки";

- отчеты о переписи автотранспорта документируются;

- анализируется соблюдение "Положения о пропускном режиме и организации движения на территории жилого комплекса" утвержденного решением общего собрания собственников от 24.05.2019 года.

В 2025 году были проведены следующие технические мероприятия:

- проведено плановое ТО аппаратуры видеонаблюдения, регистраторов на территории комплекса;
- проведено ТО калиток по периметру комплекса;
- проведено обновление разметки большой автостоянки и парковочных мест на внешнем кругу комплекса (1,3,4 корпус), а также разметки на внутреннем круге комплекса;
- производился ремонт шлагбаумов:
- ТО шлагбаумов (весна-осень);
- производилась стрижка крон кустарников, мешающих обзору камер видеонаблюдения (на большой и малой автостоянках, между 1 и 2-м корпусами);
- систематически проводился осмотр и замена (по мере износа) информационных табличек на территории комплекса,
- производилась перекодировка магнитных ключей всех корпусов,
- производился ремонт ограждения придомовой территории,
- проводилось обследование и обслуживание слаботочных сетей по периметру комплекса;
- на рабочем месте начальника КПС организована и введена в эксплуатацию «Система видеонаблюдения и контроля доступа службы эксплуатации».

Состав:

1-локальная сеть внутреннего периметра

2-видеокамеры подвальных помещения-9 шт.

3-камеры видеонаблюдения лифтов-32 шт.

4-локальная сеть внешнего периметра (проведена по периметру ограждения: 800м. сетевого провода, 800м. витая пара уличная экранированная-800м.

5-видеокамеры наблюдения службы охраны: КПП-1, паркинг.

-ремонт аналоговых камер видеонаблюдения по периметру комплекса.

IV. Отчет об исполнении сметы доходов и расходов 2025г.

Общая смета на 2025г. была утверждена в сумме

54045,2 т.р.

Доходная часть сметы запланирована в сумме

54045,2 т.р. и составила:

	План	Факт	
Все доходы 2025г. с учетом расходов в том числе:	54045,2 т.р.	55454,2 т.р.	1409,0 т.р.+
1) Процент по банковским вкладам: (депозит 12800,0 т.р. в ПАО «ВТБ»);	1081,0 т.р.	2 748,8 т.р.	
2) Прочее (опрессовка нежилых помещений 1-х этажей, распространение информационно-рекламных материалов, размещение коммуникационного оборудования, списание Кт задолженности) с учетом расходов:	836,5 т.р.	577,7 т.р.	
3) Платежи собственников:			
-жилых помещений	48709,0 т.р.	48709,0 т.р.	
-нежилых помещений	2372,2 т.р.	2372,2 т.р.	
4) Бюджетные поступления:	1046,5 т.р.	1046,5 т.р.	

Расходная часть сметы запланирована в сумме **54045,2 т.р.**

Все расходы составили: **52687,9 т.р.**

Исполнение по статьям сметы составило:

	План	Факт	Экономия+ /перерасход-
Расходы 2025года	54045,2 т.р.	52687,9 т.р.	1357,3 т.р.+

Расходы по смете 2025 года (без пункта 2.4)

В том числе:

2.1.1. Содержание общего имущества,	22041,5 т.р.	22028,0 т.р.	13,5 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	17760,3 т.р.	17677,1 т.р.	
Обслуживание и ремонт лифтов	2285,1 т.р.	1544,6 т.р.	
Обслуживание систем ДУ и ППА и пож. водопровода	552,0 т.р.	552,0 т.р.	
Подрядные работы и расходные материалы	1050,0 т.р.	1804,6 т.р.	
Прочее	394,1 т.р.	449,7 т.р.	
2.1.2. Санитарное содержание общего имущества	7550,8 т.р.	7597,3 т.р.	46,5 т.р. -
в том числе:			
Уборка мест общего пользования	7195,1 т.р.	7173,6 т.р.	
Дезинсекция	143,9 т.р.	142,7 т.р.	
Санитарные средства	211,8 т.р.	281,0 т.р.	
2.1.3. Благоустройство	6995,3 т.р.	6297,1 т.р.	698,2 т.р.+
в том числе:			
Оплата эл. энергии мест общего пользования	3336,0 т.р.	2744,9 т.р.	
Ремонт и обслуживание объектов КПС и видеонаблюдение	251,5 т.р.	171,7 т.р.	
Работы по благоустройству (подсобные рабочие)	3071,8 т.р.	3026,4 т.р.	
Материалы	336,0 т.р.	354,1 т.р.	
2.1.4. Юридическое сопровождение	330,0 т.р.	330,0 т.р.	0,0 т.р.+
2.1.6. Обеспечение деятельности ТСЖ	7716,7 т.р.	7672,2 т.р.	44,5 т.р.+
в том числе:			
Расходы по оплате труда	7314,10 т.р.	7302,6 т.р.	
Программное обеспечение	282,0 т.р.	246,0 т.р.	
Канцелярское, банковское обслуживание, прочее	120,6 т.р.	123,6 т.р.	
2.2. Расходы по контролю территории	7493,3 т.р.	7379,4 т.р.	113,9 т.р. +

включает в себя организацию координации данной службы:

(начальник КПС) и договор с ООО «Эльпро Сервис» в сумме 415,0 т.р. в месяц).

2.4. Разовые работы по содержанию, ремонту и восстановлению ОИ финансируемые из доходов текущего года	1917,6 т.р.	1383,9 т.р.	533,7 т.р.+
(по проведению собрания, ремонт электрооборудования МОП, ремонт лифтового оборудования, система в/наблюдения (три этапа), поверка манометров и прочее)			

Выводы:

Получен доход сверх запланированного сметой 1409,0 т.р. Экономия по смете составила 1357,3 т.р. Средства Резервного фонда не расходовались, собственникам будет предложено направить полученные в 2025 году средства в сумме 2766,3 т.р. в Резервный Фонд.

V. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества за 2025г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ		выполнен в полном объеме	собственными силами/смета
Разовые работы 2025 (Жилая часть)			
Ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформление повторных актов проверки узлов учета тепловой	30.05.2025	Проведена ежегодная проверка узлов учета тепловой энергии корп.1,2,3,4. Оформлены повторные акты проверки узлов учета тепловой энергии инспектором ПАО "МОЭК" и подписаны	собственными силами/смета

энергии инспектором ПАО "МОЭК";		акты готовности к ОЗП 2025-2026гг.	
Проверка герметичности с заменой резиновых уплотнителей в местах соединений фасонных частей ливневой канализации на тех этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра;	Апрель	Проведен осмотр соединений фасонных частей ливневой канализации с частичной заменой резиновых уплотнителей на тех этажах корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах корп.1,2,3,4. Замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе, и ремонт воздухоотборных бачков по результатам осмотра;	Июнь	Проведена ревизия систем развоздушивания ЦО на тех. этажах и замена кранов Ø 1/2", сгонов в сборе: корп.1-3 шт., корп.2-1 шт., корп.3-4 шт., корп.4-2 шт. Ремонт воздухоотборных бачков на тех. этажах: корп.2-2 шт., корп.3-3 шт., корп.4-2 шт.	собственными силами/смета
Замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов подъездов № 1,2,3,4 системы центрального отопления корп.1,2,3,4 (задвижек Ø 100). Внутренний осмотр и ремонт;	Июнь	Проведена частичная замена уплотняющих прокладок на задвижках тепловых узлов системы центрального отопления по результатам осмотра корп.1,3	собственными силами/смета
Промывка гидродинамическим способом общедомовых стояков систем ЦО корп. 1,2,3,4;		По решению обслуживающей организации ПАО "МОЭК" промывка не проводилась	собственными силами/смета
Промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.;	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведена промывка грязевиков (прибор для фильтрации и очистки воды внутри системы отопления) на тепловых узлах системы отопления корп.1,2,3,4 – 16 шт.	собственными силами/смета
Проверка состояния и очистка расширительных баков системы ЦО корп.1,3 - 2 шт.;	Июнь корп.1; Июль корп.3;	Произведена очистка и проверка связи с ЦТП расширительных баков системы ЦО корп.1,3	собственными силами/смета
Гидравлические испытания участка трубопровода системы ЦО корп.1,2,3,4 от стены фундамента корпуса до общедомового вводного затвора специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК"- Стоимость работ-35 000 руб.;	Июнь	Проведены гидравлические испытания участка трубопровода системы ЦО корп.1,2,3,4 от стены фундамента корпуса до общедомового вводного затвора	ПАО «МОЭК» /35 000руб.
Гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведены гидравлические испытания систем ЦО корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО корп.1,2,3,4 по результатам осмотра;	Июнь корп.1,2; Июль корп.3,4;	Проведена замена трехходовых кранов под манометры на тепловых узлах системы ЦО: корп.1 - 7 шт., корп.2-10 шт., корп.3-6 шт., корп.4-7 шт.	собственными силами/смета
Демонтаж КФРД (кран-фильтр регулятор давления) в с/у комнат консьержа корп.1,2,3,4 с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления;	13.05.25- 23.05.25 в период планового отключения ГВС	Произведен демонтаж КФРД с установкой кранов Ø ½" и регуляторов давления на системе ГВС в с/у консьержных в корп.3 под.3 и 4	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4 - 4 шт.;	Июнь-Июль - корп.1,2, Июль-Август- корп.3,4	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ХВС корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.;	в период планового отключения ГВС 13.05.25- 23.05.25	Проведена промывка фильтров на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4 – 4 шт.	собственными силами/смета
Промывка стояков ХВС и ГВС корп.1,2,3,4;	Май-Июнь	В мае выполнена промывка стояков ХВС и ГВС. По факту выполнения промывки систем ХВС/ГВС корп.1,2,3,4 составлены акты	собственными силами/смета
Промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров;	Июнь	Проведена промывка трубопроводов ГВС в подвалах корп.1,2,3,4 – 320 метров	собственными силами/смета
Замена вводных кранов на стояках ГВС и ХВС Ø 1 в подвалах и на тех. этажах корп.1,2,3,4 по результатам осмотра;	Май-ГВС, Июль-ХВС	Проведена замена вводных кранов Ø 1 на стояках ГВС/ХВС в подвалах и на тех. этажах корп.1-5 шт., корп.2-8шт., корп.3-9шт., корп.4-8шт.	собственными силами/смета
Замена шаровых кранов ДУ100, ДУ80 на узлах ввода системы ГВС корп.1,2,3,4. ДУ100 по цене: 13845руб. – 8 шт., ДУ80 по цене: 7000.00руб. – 8шт. Итого: 166760руб.;	в период планового откл-я ГВС 13.05.25- 23.05.25	Заменяли собственными силами ДУ100 -8 шт., ДУ80-8 шт. на узлах ввода ГВС корп.1,2,3,4	смета/181 524,77руб.

Переаттестация оперативно-ремонтного и административно-технического персонала по допуску к работам по организации эксплуатации и проведению работ на тепловых энергоустановках-5 чел. Стоимость обучения - 30 000 руб.;	Март-1 чел., Декабрь-2 чел.	Аттестовано 3 сотрудника.	АНО ДПО «ГУИС ДЖКХиБ»/18 000 руб.
Ремонтно-восстановительные работы системы внутреннего пожарного водопровода с установкой задвижек на пожарном трубопроводе;	Март-Июнь	Выполнены ремонтно-восстановительные работы системы внутреннего пожарного водопровода корп.1,2,3,4, установлено ДУ80-16 шт., Ду 50 -36 шт.	Фонд капитального ремонта подрядная организация ЗАО "ДИСА".
Ремонт пожарного трубопровода с заменой отводов и пожарных кранов расположенных в приквартирных холлах корп.2 - 22 шт., корп.3 - 12 шт.;		Перенос на 2026 год	
Проверка работоспособности систем диспетчеризации установок ДУ и ППА, совместно с ОДС 385 проверка сигнала "ПОЖАР" при срабатывании ДУ и ППА корп.1,2,3,4 два раза в год;	Ноябрь - корп.1,2 Декабрь корп.3,4	Система работоспособна, по итогам проверки составлены акты корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Перекатка пожарных рукавов на новую складку корп.1,2,3,4 в количестве 304 шт. по цене 400 руб. за рукав. Итого: 121600 руб.;		Перенос на 2026 год	
Перезарядка огнетушителей 83 шт. 400 руб. Итого: 33200,00 руб.;	Май	Выполнена перезарядка огнетушителей 83 шт.	ООО "ХОРС"/27100 руб.
Технического обслуживание электроустановок в ВРУ (вводно-распределительное устройство) жилых корп.2,3 со снятием напряжения на вводах;		Перенос на 2026 год	
Проверка подключения вводного автомата в квартире корп.2, при выявлении не проектного подключения, перекоммутация согласно проекту;		Перенос на 2026 год	
Замена устройства автоматического ввода резерва (АВР) специализированной компанией в электрощитовых корп.3 под.1, корп.4 под.3 в связи с достижением предельного состояния (срока службы), устройства автоматического ввода резерва (АВР) и ее составных частей, подлежат выводу из эксплуатации - ООО "Комплексные Системы Безопасности"/380 000руб.;	Июль	Выполнена замена АВР в электрощитовых корп.3 под.1,2, корп.4 под.3,4	ИП Пучков С.Ю./380000 руб.
Прокладка силового кабеля 3х1,5-750 м,3х2,5-100 м. и подключение 220В к локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ;	Апрель- Сентябрь	Проведена прокладка силового кабеля 3х1,5-750 м,3х2,5-100 м. и подключение 220В к локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ	собственными силами/смета
Замена индивидуальных приборов учета электроэнергии вышедших за сроки межповерочного интервала (МПИ) в корп.1,2,3,4 в количестве - 37 шт. Согласно требованиями ФЗ № 522 от27.12.2018г. и ПП № 950 от 29.06.2020г. (п80.2) - ООО "СтройЭнергоКом";	Октябрь	Замена выполнена в полном объеме	подрядная организация ООО "ЭнергоМонтажСервис" генеральный подрядчик АО "Мосэнергосбыт"
Переаттестация электротехнического персонала по допуску к эксплуатации электроустановок – 5 чел. Стоимость обучения - 25000.00 руб.;	Август-1чел., Октябрь-2 чел.	Аттестовано 3 сотрудника	АНО ДПО «ГУИС ДЖКХиБ»/15 000 руб.
Разработка предложения по выполнению ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4; выбор подрядной организации для выполнения ремонтно-восстановительных работ на фасадах корп.1,2,3,4 по результатам направленного обращения в префектуру ЗАО;	Июнь	Принято решение по ремонту фасада корп.3 за счет средств фонда капитального ремонта г. Москвы. Начало работ 2026 г.	
Ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4 по результатам осмотра;	Сентябрь	По результатам осмотра ремонт и гидроизоляция воронок водостока на кровле корп.1,2,3,4 не требуется	собственными силами/смета

Локальный ремонт гидроизоляционного покрытия крыш корп.1,2,3,4 после весеннего осмотра;	Июль	По результатам осмотра: выполнен локальный ремонт гидроизоляционного покрытия с применением битумной мастики 18 кг. на крышах корп.1,2,3,4. Произведена замена гидроизоляционного покрытия 24 кв.м. на крыше венткамеры корп.1 под.4	собственными силами/смета
Высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4 - 68 шт. два раза за зимний период. Итого: 40 000 руб.;	Февраль	Проведены высотные работы по очистке от снега и наледи медных козырьков над эркерами 17-х этажей корп.1,2,3,4	смета: 40 000,00 руб. ИП "Щукин М.В. (разовые работы п.2.4.)
Замена лифтового оборудования: лифты грузоподъемностью 400 кг., 16 шт., грузоподъемностью 630 кг.16 шт. Итого 32 лифта в корп.1,2,3,4;	Март-Декабрь	Введен в эксплуатацию 31 лифт. Ввод в эксплуатацию лифта г.п. 400 кг корп.3 под.3 осуществлен в январе 2026г.	Фонд капитального ремонта 187 777 600,00руб./ООО "ИЛС"
Работы капитального характера по ремонту лифтов (не входит в договор по техническому обслуживанию). По результатам проведения тех. обслуживания и обследования лифтового оборудования;	12.02.2025г.	корп.3 под.1 замена каната ОС противовеса в лифте ГЗП 630кг.	27 323,12руб./АО "Мослифт"
	28.05.2025г.	корп.1 под.1 в лифте грузоподъемностью 400кг. замена КВШ	26 848,61руб./АО "Мослифт"
Выборочный ремонт ограждения внешнего периметра по результатам обследования;	Май-Июль	Выполнен локальный ремонт с заменой профильной трубы 104м в секциях ограждения и с заменой опор ограждения 6м внешнего периметра корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Ремонт внешнего ограждения корп.4 (автостоянка) по результатам осмотра;	Май-Июнь	Выполнен локальный ремонт с заменой профильной трубы 20 м в секциях ограждения внешнего периметра корп.4 (автостоянка)	собственными силами/смета
Выборочный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4 по результатам весеннего осмотра;	Май-Сентябрь	Проведен частичный ремонт ограждений газона корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Выборочный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 по результатам обследования;	Апрель-Июнь	Проведен частичный ремонт плитки фасада, крылец входных групп пандусов корп.1,2,3,4 на площади около 100 кв.м.;	собственными силами/смета
Покраска козырьков входных групп с колоннами над входами в подъезды на внутренней и внешней сторонах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	Проведена покраска козырьков входных с колоннами над входами в подъезды на внутренней стороне: корп.1 под.1,2,4; корп.3 под.2,4; корп.4 под.1,4; на внешней стороне: корп.1 под.2, корп.2 под.4, корп.3 под.2,3, корп.4 под.2;	собственными силами/смета
Ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Май-Сентябрь	Проведен ремонт напольной плитки и бордюров на переходных балконах корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	Проведен выборочный косметический ремонт лифтовых и приквартирных холлов с прилегающими к ним тамбурами с покраской стен и потолков, шпаклевкой и грунтовкой на общей площади около 300м2: корп.2 под.3 на 4 и 10 этажах, корп.2 под.4 на 8 этаже	собственными силами/смета
Выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Апрель-Сентябрь	Проведен выборочный ремонт стен аварийных лестниц в подъездах корп.1,2,3,4 на общей площади более 250 кв.м.;	собственными силами/смета
Косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Сентябрь-Ноябрь	Проведен частичный косметический ремонт холлов 1-го этажа корп.3 под.1, корп.4 под.2 на общей площади около 200 кв.м.;	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Июнь-Август	Проведена перекладка тротуарной плитки на внутренней стороне: корп. 1,2,3,4;	собственными силами/смета
Перекладка тротуарной плитки на внешней стороне: корп.1,2,3 (по результатам осмотра);	Июль-Август	Проведена перекладка тротуарной плитки на внешней стороне: корп.1,2,3,4;	собственными силами/смета
Восстановление ступеней крыльца при входе в помещение службы эксплуатации корп.4;	Май-Июнь	Перенос на 2026 год	собственными силами/смета
Приобретение гирлянд - 2 шт.;	Октябрь	Приобретены гирлянды – 2 шт.;	собственными силами/смета
Ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов по результатам обследования;	Июнь-Август	Проведен ремонт асфальтового покрытия на проезжей части дорог внутреннего и внешнего кругов на площади 250м2;	ГБУ «Жилищник»
Покрасочные работы на территории;	Апрель-Май	Проведены покрасочные работы на территории;	собственными силами/смета
Ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	Май-Июнь	Проведен ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	собственными силами/смета

Ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	Май-Июнь	Проведен ремонт и покраска детских игровых площадок корп.2,3,4 и малых архитектурных форм;	собственными силами/смета
Восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади до 1000м2;	Май-Июнь	Проведено восстановление газонов и посадка газонной травы внутри двора и на газонах внешнего круга на общей площади около 1000м2;	собственными силами/смета
Сезонная обрезка кустов и деревьев;	Март-Июль	Проведена сезонная обрезка кустов и деревьев;	собственными силами/смета
Подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом;	Апрель-Октябрь	Проведена подкормка деревьев и кустарников на придомовой территории плодородным грунтом;	собственными силами/смета
Посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве 1000 шт.;	Май-Июнь	Проведена посадка однолетних растений на газонах и клумбах, а также в вазонах под цветы количестве 2000 шт.;	собственными силами/смета
Посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазонах на придомовой территории;	Апрель-Октябрь	Проведена посадка многолетних растений и цветов на клумбах и вазонах на придомовой территории;	собственными силами/смета
Осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4;	Ежемесячно	Проведен осмотр табличек, приспособлений, ограждения по периметру комплекса, а также стоянок за корп. 3 и 4;	собственными силами/смета
Обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса, нанесение дорожной разметки за корп.2;	Май-Август	Проведено обновление дорожной разметки на проезжей части, на автостоянке за корп.3,4, пешеходных переходов и парковочных мест на территории Комплекса, нанесение дорожной разметки за корп.2	собственными силами/смета
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.1,2;		Перенос на 2026 год	
Перекодировка магнитных ключей подъездов: корп.3,4;		Перенос на 2026 год	
Сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения;	Апрель-Октябрь	Проведено сезонное тех. обслуживание камер видеонаблюдения	ООО "ЦентрСистемБезопасности"
Генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений КПП-1, КПП-2;	Апрель-Сентябрь	Проведена генеральная, сезонная уборка и санитарная обработка помещений кпп-1, кпп-2	собственными силами/смета
Осмотр и обследование оборудования шлагбаумов, слаботочных сетей по периметру ограждения;	Июнь	Проведен внешний осмотр шлагбаумов: при вскрытии крышки проверялось состояние крепежных деталей; осуществлялась проверка крепления стрел шлагбаумов; производился периодический и сезонный осмотр слаботочных сетей по периметру ограждения	собственными силами/смета
Обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2;	Май-Август	Проведена обрезка насаждений в зоне видимости камер видеонаблюдения, крон деревьев в районе наблюдения на КПП-2	собственными силами/смета
Замена аналоговых камер видеонаблюдения на цифровые по внешнему кругу Комплекса по мере выхода из строя;		Не производилась ввиду бесперебойной работы	
Программное обеспечение «Номерок» - ввод данных, обслуживание;	в течение года	Проводился ввод данных и обслуживание	собственными силами/смета
Прокладка и запуск локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ для подключения СКУД и видеонаблюдения;	Апрель-Июнь	Проведена прокладка и запуск локальной сети внешнего периметра территории ТСЖ для подключения СКУД и видеонаблюдения	ИП Ларин АВ/335 050руб. ИП Ларин АВ
Установка системы контроля доступа калиток;	Июль-Октябрь	Проведена установка системы контроля доступа калиток. Подключение перенесено на 2026 год	
Установка камер видеонаблюдения в подвале корп.1,2 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости;	Январь-Февраль	Проведена установка камер видеонаблюдения в подвале корп.1,2 с подключением к регистратору на рабочем месте начальника КПС для контроля проходимости	ИП Ларин АВ/121 010руб.
Управление:			
Поддержка сайта ТСЖ;	Ежемесячно	Проводилась	собственными силами/смета
Разработка документации по персональным данным;		Перенос на 2026 год	

VI. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2025г.

Сальдо на 01.01.2025г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2026г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
17 046 491,26	0,00	2 766 260,73	19 812 751,99

VII. Финансовая деятельность. Хозяйственная (предпринимательская) деятельность ТСЖ.

Товарищество осуществляло в 2025г. хозяйственную (предпринимательскую) деятельность в уставных целях, вследствие чего было получено доходов по данным бухгалтерского учета в сумме 3532,6 т.р. (без учета налогов и расходов) в т.ч.:

- а) размещение телекоммуникационного и энергопотребляющего оборудования – 432,6 т.р.
- б) подготовка тепловых узлов нежилых помещений 1-х этажей к зимним условиям -200,2 т.р.
- в) по депозитным счетам в 2025 году получен доход в размере 2748,8 т.р.
- г) реклама и прочее 151,0 т.р.

На депозитных счетах в ПАО Банк «ВТБ» на 01.01.2026г. находится 15 000,0 т.р.:

- С 30.05.2025г. 3 000 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 19,5%.
- С 29.09.2025г. 4 000 000руб. с годовым процентом по вкладу – 13,79%.
- С 29.09.2025г. 1 500 000руб. с годовым процентом по вкладу – 13,95%.
- С 30.09.2025г. 1 500 000 руб. с годовым процентом по вкладу – 13,84%.
- С 24.11.2025г. 2 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 14,5%.
- С 19.12.2025г. 3 000 000руб. с годовым процентом по вкладу - 13,85%.

Налоги и расходы с коммерческой деятельности составили 206,1т.р. Чистый доход от коммерческой деятельности получен в размере 3326,5 т.р.

Финансовые показатели.

Финансовое положение ТСЖ «Колизей» продолжает иметь стабильный характер.

Общая смета на 2025г. была утверждена в сумме	54045,2 т.р.
В 2025г. собственникам помещений было начислено:	
а) нежилым помещениям	2372,2 т.р.,
б) жилым помещениям всего	53212,4 т.р.
	(с учетом льгот в сумме 1215,6 т.р.)
в т.ч. по жилым помещениям:	
Обязательных платежей	49755,4 т.р.
Коммунальных платежей	3457,0 т.р.

Движение денежных средств Товарищества за 2025г.:

На 01.01.2025г. сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составляла	1 019,8 т.р.
Депозит	12 800,0 т.р.
Фактические поступления денежных средств (с коммунальными платежами) в т.ч.:	87028,2 т.р.
-от собственников жилых и нежилых помещений	53423,5 т.р.
-поступления из бюджета	1195,4 т.р.
-прочие поступления	84,7 т.р.
-выручка от коммерческой хозяйственной деятельности ТСЖ (без учета налогов и затрат)	3524,6 т.р.
-возврат депозита	28800,0 т.р.
Израсходовано за 2025г. в т.ч.:	86700,7 т.р.
- оплата поставщикам услуг	18565,3 т.р.
- платежи в бюджет	12351,5 т.р.
- услуги банка	47,2 т.р.
- заработная плата	24210,3 т.р.
- размещение депозита	31000,0 т.р.
- прочее	526,4 т.р.
На 01.01.2026 года сумма денежных средств на расчетном счету и в кассе составила	1347,3 т.р.
Депозит	15000,0 т.р.

Кредиторская задолженность поставщикам услуг на 01.01.2026г.: 278,1 т.р. (текущая задолженность оплачена в январе 2026г.). Задолженность собственников по оплате коммунальных услуг на 01.01.2026г. составила 5491,3 т.р., а без начислений декабря 2025 года – 530,7 т.р.

Спецсчета по капитальному ремонту.

С 1 июля 2015 года на каждый многоквартирный дом открыт спецсчет по взносам на капитальный ремонт.

	КР 1 корпус	КР 2 корпус	КР 3 корпус	КР 4 корпус
Сальдо на 01.01.2025	54 830 076,68	55 396 051,35	54 809 805,14	55 496 759,88
Поступило, в том числе:	12 869 698,21	12 992 765,39	13 031 057,73	13 171 664,16
Бюджетное возмещение	261 985,68	335 189,67	467 061,39	357 491,85
Возмещения по судебным приказам	6 464,67			
Процент на неснижаемый остаток	5 705 518,73	5 795 138,62	5 903 631,52	5 991 325,79
Взнос на кап ремонт за м/место	332 080,66	384 860,02	338 196,81	384 885,80
Взнос на кап ремонт за квартиру	6 563 648,47	6 477 577,08	6 322 168,01	6 437 960,72
Выбыло, в том числе:	30 178 738,14	30 178 738,13	29 866 738,13	30 178 738,13
оплата поставщикам	30 178 738,14	30 178 738,13	29 866 738,13	30 178 738,13
Сальдо на 31.12.2025	37 521 036,75	38 210 078,61	37 974 124,74	38 489 685,91

В 2025 году проведен капитальный ремонт внутреннего пожарного водопровода четырех корпусов жилой части, капитальный ремонт внутреннего пожарного водопровода в паркинге, капитальный ремонт (замена задвижек в насосной станции), капитальный ремонт автоматики системы дымоудаления а паркинге. Работы выполнены подрядной организацией ЗАО «Диса» на сумму 6 569 352,53 руб. (1 642 338,14 руб. за каждый корпус) и полностью оплачены. А также проведен капитальный ремонт лифтового оборудования (полная замена лифтового хозяйства) в четырех корпусах подрядной организацией ООО «ИЛС» на общую сумму 187 777 600 руб. (46 944 400 руб. за каждый корпус). Оплачено 113 833 600 руб. Кредиторская задолженность ООО «ИЛС» на 01.01.2026 года составляет 73 944 000 руб. и будет оплачиваться в соответствии с согласованным графиком платежей по контракту в течение пяти лет.

VIII. Заключение.

Деятельность ТСЖ в 2025 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью, была направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников Комплекса.

В 2025г. состоялось 7 заседаний Правления Товарищества, на которых решались текущие вопросы финансово-хозяйственной деятельности, утверждалась смета на работы финансово-хозяйственного плана 2025г. Было проведено очередное собрание членов Товарищества.

В 2025 году Правление ТСЖ выполняло намеченные задачи:

1. Проведена замена лифтового хозяйства во всех корпусах комплекса (32 лифта) за счет средств фонда капитального ремонта, а также произведен ремонт систем пожаротушения в жилой части МКД также за счет средств фонда капитального ремонта.
2. Проводилось заполнение сайтов по 731-ПП «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». (Дома Москвы, ГИС ЖКХ, сайт ТСЖ).
3. Обновлялась информация на стендах в подъездах.
4. Проводилась исковая работа с должниками. Подано 6 исковых заявлений о взыскании задолженности. Перед подачей иска с должниками ведется досудебное урегулирование. Предусмотрено подписание соглашения о реструктуризации долга. Было получено 6 судебных приказов о взыскании задолженности. В отчетный период получено 202647,19 руб. с должников за услуги.
5. Производился текущий ремонт (ямочный) асфальтового покрытия, в том числе работы по устранению провалов асфальтового покрытия. Исполнитель – ГБУ «Жилищник района Раменки».
6. В ноябре-декабре 2025г., проводилось внеочередное собрание собственников помещений корпуса № 3 по ремонту фасадов, в связи с вступлением в силу Постановления от 05 марта 2024 года № 406-ПП «О проведении мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведённых с применением технологии облегчённой кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации» и включения корпуса № 3 в программу на 2026 год.
7. В связи с вступлением в силу Постановления от 05 марта 2024 года № 406-ПП «О проведении мероприятий по устранению технологических дефектов фасадов многоквартирных домов, возведённых с применением технологии облегчённой кирпичной кладки, выявленных в ходе эксплуатации» поставлены в планы Департамента капитального ремонта г. Москвы по ремонту фасадов: 3 корпус на 2026г., 1,2 и 4 корпуса на 2027-2028гг.

II Раздел Подземный паркинг

Настоящий отчет подводит итоги финансово-хозяйственной деятельности Товарищества Собственников Жилья «Коллизей» по управлению и содержанию подземной автостоянки, расположенной в г. Москве по адресу: район Раменки, Мичуринский проспект, д.11, корп. 1, 2, 3, 4 за 2025 год.

С 01 января 2006г. ТСЖ осуществляет в подземной автостоянке функции управления и содержания, ремонта общего имущества собственников машиномест. Для ведения финансово-хозяйственной деятельности по автостоянке был открыт отдельный расчетный счет, обслуживающий поступление и расходование денежных средств собственников машиномест. Ведется раздельный бухгалтерский учет.

Содержание и ремонт общего имущества с 01.01.2006г. осуществлялся собственной службой эксплуатации ТСЖ. За 2025г. кроме плановых и аварийных работ были выполнены следующие работы собственными силами:

**I. Хозяйственная деятельность.
Разовые работы, проведенные в подземной автостоянке:**

- проведен комплекс работ по подготовке систем вентиляции и ЦО к зимним условиям эксплуатации 2025-2026гг. При этом проведены работы по демонтажу, проверке и установке 28 манометров, ремонту и замене запорной арматуры, покраске трубопроводов, восстановлению теплоизоляции. Проведена промывка и гидравлические испытания систем. Системы проверены комиссией ПАО «МОЭК». По результатам проверки оформлен акт. Проведено заполнение систем сетевой водой, пробы воды сданы в лабораторию для проведения химического анализа на жёсткость;
- проведена разборка и промывка грязевиков на приточных системах вентиляции – 5 шт.;
- проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и вентиляционной камере автомойки;
- проведена очистка и промывка дренажных приемков корп. 1,2,3,4 (откачка воды, удаление песка);
- проведены работы по изготовлению нового водоотводного лотка возле м/м32 - м/м33;
- проведен частичный ремонт и прочистка водоотводных лотков деформационных швов между корпусами 1,2,3,4;
- проведена промывка трубопроводов теплосети системы отопления и вентиляции;
- проводилась очистка приемка с удалением и вывозом нефтешлама на портале автомойки;
- проведено ТО и обеспыливание щитов ППА на КПП-1,2;
- проведена комплексная учебная противоаварийная и противопожарная тренировка по отработке действий охраны и дежурной смены ТСЖ при возникновении пожара;
- проведено дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга;
- проведена замена задвижек в Станции Пожаротушения в количестве -12 шт.;
- проведен монтаж новой системы ППА и ДУ
- по окончании монтажных работ выполнена пуско-наладка и проведена проверка на "срабатывание" насосов 1,2,3 станции водяного пожаротушения;
- проведена перезарядка огнетушителей 73 шт.;
- проведен ремонт аппарата высокого давления на автомойке;
- проведена замена въездных и выездных секционных ворот на автомойке на ролетные системы производства ГК АЛЮТЕХ
- проведена замена ламп E27 - 39 шт., светильников Navigator – 7 шт.;
- проведено ТО въездных и выездных ворот – 2 раза (осень/весна);
- проведена замена тросов -42 метров на въездных и выездных воротах гаража;
- проведена подтяжка тросов въездных и выездных воротах автомойки – 6 раз;
- **проведены сварочные работы:**
- по ремонту креплений решеток приемков при въезде и выезде из гаража;
- по ремонту отбойников на портале автомойки.
- **контрольно-пропускной пункт:**
- произведено техническое обслуживание оборудования комнаты охраны (2 регистратора, 2 ПК, 3 мониторов);
- проведено обновление программного обеспечения «Номерок»;
- проведена плановая перекодировка ключей;
- произведено обновление разметки подземного паркинга.

По дополнительным договорам:

Одновременно ТСЖ в 2025 заключало ряд договоров с ресурсоснабжающими организациями и с другими подрядными организациями, выполняющими специализированные функции, требующие лицензии, выполнение которых собственными силами либо невозможно, либо финансово невыгодно:

- АО «Экотехпром» в лице ООО «МКМ-Логистика» - вывоз мусора;
- ООО «Техно-М» - обслуживание ККТ;
- ООО «АСБ-Эксперт» – обслуживание систем пожаротушения;
- ООО «Центр СБ» – обслуживание систем доступа и видеонаблюдения (по мере необходимости);
- ПАО «Московская объединенная энергетическая компания» (МОЭК) - теплоснабжение (по счетчику);
- АО «Мосводоканал» – водоснабжение, водоотведение (по счетчику);
- АО «Мосэнергосбыт» – электроснабжение (по счетчику);
- ООО «ЭльПро Сервис» – охранные услуги;
- ООО «Группа Ренессанс Страхование» - страхование гражданской ответственности перед третьими лицами.

В целях усиления безопасности паркинга и сохранности имущества собственников используются видеонаблюдение, системы контроля доступа, программное обеспечение "Номерок". Контрольно-пропускной режим обеспечивается по договору с ООО «ЭльПро Сервис».

- проведена поверка 28 манометров с передачей данных во ФГИС «АРШИН» ФБУ «Ростест-Москва»/ 5 204,64руб.,
- проведена замена въездных и выездных секционных ворот на автомойке на ролетные системы производства ГК АЛЮТЕХ компания EUROGAR (ИП Кирсанова В.И.) - 365 070 руб.

II. Отчет о выполнении сметы доходов и расходов за 2025г.

Общая смета на 2025г. была утверждена в сумме	12659,4т.р.	
Доходная часть запланирована в сумме	12659,4т.р.	
В том числе:		
- аренда мест общего пользования	1140,0т.р.	
- автомоечная станция	3600,0т.р.	
- % по депозиту	400,8т.р.	
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	96,1т.р.	
- платежи собственников	7422,5т.р.	
Фактически доходов было получено	13472,2т.р.	812,8т.р.+
В том числе:		
- по аренде мест общего пользования	1179,6т.р.	
- по услугам автомоечной станции	3785,3т.р.	

- процент депозитного вклада	995,0т.р.
- прочие доходы (в т.ч. хранение колес)	89,8т.р.
- платежи собственников	7422,5т.р.

Расходная часть сметы запланирована в сумме 12659,4 т.р.
Исполнение по статьям сметы составило:

	Факт	План	Экономия+/Перерасход -
Расходы сметы на содержание и ремонт 2025г.:	12341,7 т.р.	12659,4 т.р.	317,7 т.р.+
В том числе:			
1) Содержание ОИ ПА:	2983,0 т.р.	3005,3 т.р.	22,3 т.р.+
- зарплата тех. персонала с налогами	1795,8 т.р.	1797,3 т.р.	
- прочее (страхование, аттестации, спецодежда и прочее)	26,9 т.р.	38,0 т.р.	
- обслуживание ДУ и ППА	600,0 т.р.	600,0 т.р.	
- подрядные работы, расходные материалы, прочее	560,3 т.р.	570,0 т.р.	
2) Санитарное содержание ОИ:	1982,8т.р.	2072,1 т.р.	89,3 т.р.+
- зарплата уборщиков с налогами	1956,6 т.р.	2041,4 т.р.	
-прочие (вода, моющие ср-ва,убор.инвентарь)	26,2 т.р.	30,7т.р.	
3) Благоустройство	13,6 т.р.	34,4 т.р.	20,8 т.р.+
4) Содержание автомойки	145,2 т.р.	227,8 т.р.	82,6 т.р. +
5) Обеспечение деятельности ПА:	772,6 т.р.	759,7 т.р.	12,9 т.р.-
- зарплата управления с налогами	682,0 т.р.	687,7 т.р.	
- прочее (программное обеспечение, банковское и кассовое обслуживание, почтовые расходы и т.д.)	90,6 т.р.	72,0 т.р.	
6) Расходы по контролю территории			
в т.ч. договор с ООО «Эльпро Сервис» в сумме 215,0 т.р. в месяц	2914,7 т.р.	3005,8 т.р.	91,1 т.р.+
7) Налог на хозяй.деятельность	68,9 т.р.	---	68,9 т.р. -
8) Расходы на проведение собрания и прочие	30,6 т.р.	---	30,6 т.р.-
Хозяйственная (предпринимательская) деятельность автомойки в 2025 году:	3430,3 т.р.	3554,3 т.р.	124,0 т.р.+
В т.ч.:			
1) зарплата с налогами	2875,4 т.р.	3082,0 т.р.	
2) материалы	242,9 т.р.	228,0 т.р.	
3) оборудование	78,9 т.р.	70,3 т.р.	
4) налог	113,6 т.р.	96,0 т.р.	
5)Водоснабжение и э/энергия	119,5т.р.	78,0 т.р.	

Выводы:

Превышение фактических доходов, полученных сверх запланированных, составило 812,8т.р., экономия по общей смете 317,7т.р. Таким образом, собственникам будет предложено направить полученные в 2025 году средства в сумме 1130,5 т.р. в Резервный Фонд.

III. Отчет о выполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества в 2025г.

Перечень работ	Сроки исполнения	Результат	Исполнитель/
			Стоимость
Обязательный перечень работ Разовые работы 2025г.		выполнен в полном объеме	Собственными силами/ смета
Очистка поверхности воздуховодов дымоудаления от поврежденного огнезащитного покрытия, восстановление огнезащитного покрытия с использованием огнезащитного рулонного материала "KRON BZ";		Перенос на 2026 год	
Локальный ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки по результатам осмотра;	Апрель	По результатам осмотра ремонт металлических дверей подземного паркинга корп.1,2,3,4 и автомойки не требуется	собственными силами/смета
Ремонт 3-х КЗР (клапан запорно-регулирующий) с ЭИМ т/ф 25с947п PN 16, DN25, Кву1 привод ST mini, установленных в венткамерах №2,3,4 по цене 35 000 руб. Итого: 105 000 руб.;		Перенос на 2026 год	
Промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.;	Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в вент. камерах автомойки и корп.1,2,3,4 – 5 шт.	собственными силами/смета
Промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.;	Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в тепловых завесах корп.1,2,3,4 – 6 шт.	собственными силами/смета

Промывка грязевиков системы вентиляции в узле ввода подземного паркинга – 2 шт.;	Август	Проведена промывка грязевиков системы вентиляции в узле ввода подземного паркинга – 2 шт.	собственными силами/смета
Гидравлические испытания участка трубопровода системы ЦО от стены фундамента подземного паркинга до вводного крана, специалистами подрядной организации ПАО "МОЭК" Стоимость работ - 35 000 руб.;	Июнь	Проведены гидравлические испытания участка трубопровода системы ЦО подземного паркинга от ЦТП до вводной задвижки специалистами ПАО "МОЭК"	ПАО «МОЭК»/35000руб.
Замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки;	Август	Проведена замена фильтрующих элементов на приточных вентиляционных системах корп.1,2,3,4 и автомойки	собственными силами/смета
Создание новой системы ППА и ДУ в связи с достижением предельного состояния (срока службы), действующая система автоматической пожарной сигнализации и дымоудаления, подлежит выводу из эксплуатации и списанию/ЗАО "ДИСА"/1 386 897,44руб.;	Март-Август	Выполнено создание и ввод в эксплуатацию новой системы ППА и ДУ	фонд капитального ремонта 1 386 897,44руб./ЗАО "ДИСА"
Ремонт внутреннего пожарного водопровода и дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга ЗАО "ДИСА";	Март-Август	Выполнен ремонт внутреннего пожарного водопровода и дооснащение системы спринклерного пожаротушения подземного паркинга	фонд капитального ремонта /ЗАО "ДИСА" 1 377 851,64руб.
Замена задвижек в СПТ -12 шт.;	Март-Август	Проведена замена задвижек в СПТ -12 шт.	фонд капитального ремонта /ЗАО "ДИСА" 959 762,77руб.
Перекатка пожарных рукавов на новую складку в количестве 20 шт. по 400руб. Итого: 8000 руб.;		Перенос на 2026 год	
Перезарядка огнетушителей 73 шт. 400 руб. Итого: 29200,00 руб.;	Май	Проведена Перезарядка огнетушителей 73 шт.	ООО "ХОРС"/25070,00 руб.
Ремонт водоотводных лотков под деформационными швами корп.1,2,3,4 (по результатам осмотра);	Октябрь	Собственными силами изготовили и установили водоотводный лоток м/м32 - м/м33	собственными силами/смета
Очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки (по результатам осмотра);	Июль	Проведена очистка приемка с удалением нефтешлама на портале автомойки	собственными силами/смета
Замена въездных и выездных секционных ворот автомойки на ролетные системы производства ГК АЛЮТЕХ. Стоимость 365070 руб.;	Март	Выполнена замена въездных и выездных секционных ворот автомойки на ролетные системы	компания EUROGAR (ИП Кирсанова В.И./ 365 070 руб.
Ремонт подъемных секционных ворот № 1, 2 (замена торсионных пружин, тросов, направляющих роликов). По результатам тех. обслуживания и осмотров;	Март, Декабрь	По результатам осмотра на подъемных секционных ворот № 1, 2 заменили троса - 21 метр	собственными силами/смета
Демонтаж воздуховода и клапана дымоудаления напротив спуска в паркинг корп.1 под.4. Обследование и устранение протечки в шахте дымоудаления. Изготовление и монтаж нового воздуховода дымоудаления, фасонных деталей и клапана дымоудаления на против спуска в паркинг корп.1 под.4;		Перенос на 2026 год	
Выборочный ремонт машиномест, мест общего пользования входов в паркинг (по результатам осмотра);	По результатам осмотра	Перенос на 2026 года	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков входов в паркинг корп.1,2,3,4 (по результатам обследования);	Август-Сентябрь	Проведен косметический ремонт с покраской стен и потолков входов в паркинг корп.1 под.1, корп.2 под.1, корп.3 под.4, корп.4 под.1	собственными силами/смета
Покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Май	Проведена покраска ступеней лестниц входов в паркинг корп.1,2,3,4	собственными силами/смета
Покраска пилонов машиномест (по результатам обследования);	Май-Октябрь	Проведена частичная покраска пилонов машиномест	собственными силами/смета
Проведение работ по гидроизоляции перекрытия въезда в подземную автостоянку;	Август-Сентябрь	Проведены работы по гидроизоляции перекрытия въезда в подземную автостоянку	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров пригаражной зоны паркинга;	Июль	Проведен косметический ремонт с покраской стен и потолка колонн и бордюров пригаражной зоны паркинга	собственными силами/смета

Благоустройство пригаражной (въездной) территории с покраской разделителей движения, бордюров и тротуаров;	Июнь	Проведено благоустройство пригаражной (въездной) территории с покраской разделителей движения, бордюров и тротуаров	собственными силами/смета
Покраска дверей входов в паркинг корп.1,2,3,4;	Август	Перенос на 2026 год	собственными силами/смета
Ремонт аварийного въезда из паркинга с шпаклевкой и покраской стены с уличной стороны на площади 250-280 кв.м. (по результатам обследования);	Июнь	Перенос на 2026 год	собственными силами/смета
Косметический ремонт с покраской стен и потолков ряда внутренних помещений (по результатам обследования);	Февраль-Сентябрь	Проведен косметический ремонт с покраской стен и потолков комнаты отдыха охраны и комнаты отдыха персонала автомойки	собственными силами/смета
Плановая кодировка ключей;	Ежемесячно	Проведена плановая кодировка ключей	собственными силами/смета
Программное обеспечение "Номерок" - ввод данных и обслуживание;	В течении года	Проводился ввод данных в ПО «Номерок» и его обслуживание;	ООО «ЦентрСистемБезопасности»
Обновление разметки;	Май-Август	Обновлена разметка стрелок (направление движения) под каждым корпусом, при въезде в паркинг и на улице;	собственными силами/ смета
Сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК;	Май-Август	Проведено сезонное обслуживание механизмов ворот, шлагбаумов, систем видеонаблюдения, ПК	собственными силами/ смета
Замена жесткого диска объемом 2тб для увеличения срока хранения информации на жестких дисках регистратора № 1		Перенос на 2026 год	

IV. Отчет об использовании средств Резервного фонда в 2025г.

Сальдо на 01.01.2025г. (руб.)	Резервный фонд		Сальдо на 01.01.2026г. (руб.)
	Израсходовано из РФ	Направлено в РФ	
5 682 402,67	0,00	1 130 556,51	6 812 959,18

V. Финансовая деятельность.

Хозяйственная (предпринимательская) деятельность

ТСЖ по решению Общего Собрания осуществляло коммерческую хозяйственную деятельность по подземной автостоянке в уставных целях, что составило по данным бухгалтерского учета (без учета налогов и затрат): 6049,7 т.р. в т.ч:

- | | |
|---|-------------|
| 1) сдача мест общего пользования в аренду собственникам: | 1269,4 т.р. |
| а) Автомобили – | |
| б) Мотоциклы | |
| в) Колеса | |
| 2) Коммерческое использование мойки: | 3785,3 т.р. |
| (без учета расходов) | |
| Расходы и налоги по данной деятельности составили: | 3499,2 т.р. |
| 3) Процент по депозиту | 995,0 т.р. |
| 4) Прочее (возмещение судебных расходов, списание Кт задолженности) | 0,0 т.р. |

Данные денежные средства использовались на покрытие части расходов на содержание подземного паркинга в 2025г., т.е. на уменьшение обязательных платежей собственников машиномест.

Финансовые результаты

Общая смета на 2025г. была утверждена в сумме	12659,4 т.р.
За 2025г. собственникам машиномест было начислено:	
За содержание и ремонт МОП	7422,5 т.р.
-Отопительная вентиляция	1854,3 т.р.
- электроэнергия	623,6 т.р.
-Обращение с ТКО	8,7 т.р.

Движение денежных средств по подземной автостоянке в 2025г.:

На 01.01.2025г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составляла: **260,8 т.р.;**

депозит 4600,0 т.р.

Фактическое поступление денежных средств составило: **26 045,8 т.р.**

В т.ч.:

- | | |
|--|-------------|
| - от собственников машиномест | 9564,1 т.р. |
| - от арендаторов мест общего пользования (без учета налогов) | 1211,6 т.р. |

- выручка от коммерческой деятельности автомойки (без учета налогов и затрат)	3785,3 т.р.
- % по депозиту	995,0 т.р.
- выручка от хранения колес	89,8 т.р.
- прочие поступления	0,0 т.р.
- возврат депозита	10400,0 т.р.
Израсходовано за 2025г. –	25470,5 т.р.
В т.ч.:	
- оплата поставщикам услуг	6838,7 т.р.
- налоги	2747,0 т.р.
- услуги банка	37,8 т.р.
- заработная плата (в т.ч. автомойка)	5242,0 т.р.
- депозит	10600,0 т.р.
- прочее	5,0 т.р.
На 01.01.2026г. сумма денежных средств на расчетном счете и в кассе ТСЖ по подземной автостоянке составила	836,1 т.р.;

депозит 4800,0 т.р.

На депозитных счетах в банке «ВТБ» на 01.01.2026г. находится 4800,0 т.р.:

С 29.09.2025г. 1 800 000руб. с годовым процентом по вкладу – 13,95%.

С 24.11.2025г. 2 200 000руб. с годовым процентом по вкладу - 14,5%.

С 25.11.2025г. 800 000руб. с годовым процентом по вкладу - 14,5%.

Кредиторская задолженность перед поставщиками коммунальных услуг на 01.01.2026г. составляет 441,2т.р. и оплачена в январе 2026 года.

Задолженность собственников машиномест на 01.01.2026г. -1656,2 т. р., а без учета начислений декабря- 583,3т.р.

В 2025 году начисления собственникам за тепловую и электрическую энергию производились по фактическим показаниям общедомовых приборов учета.

Отопительная вентиляция: выставлено счетов от ПАО «МОЭК» - 1854,3 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 1854,3 т.р.

Электрическая энергия: выставлено счетов от АО «Мосэнергосбыт» - 623,6 т. р. Собственникам машиномест было выставлено 623,6 т.р.

Обращение с ТКО: выставлено счетов от АО «Экотехпром» 8,7 т.р. Собственникам машиномест -8,7 т.р.

Смета на 2026 год будет составлена так, что постоянной суммой оплаты являются эксплуатационные расходы, а оплата услуг отопительная вентиляция и электроснабжение будет выставляться по счетам ресурсоснабжающих организаций на основании общедомовых приборов учета, оплата за ТБО на основании счетов регионального оператора.

Если к концу 2026 г. доходы от коммерческой деятельности превысят запланированные сметой, собственникам будет предложено на общем собрании принять решение: либо отправить их в накопительные фонды, либо за счет этих средств уменьшить свои расходы в 2027 году.

VI. Заключение.

Деятельность ТСЖ по подземной автостоянке в 2025 году по своим хозяйственным и экономическим показателям характеризовалась стабильностью была направлена на создание благоприятных и безопасных условий содержания машиномест собственников Комплекса.

Проведены работы по модернизации систем пожаротушения в части капитального ремонта гидросистемы и замены систем управления за счет средств фонда капитального ремонта.

Главным инженером ТСЖ велся мониторинг технического состояния конструкций и инженерного оборудования подземного паркинга. На основании его составлен план работ на 2026 год.

Инженерные системы находятся в удовлетворительном состоянии, обеспечивающем безопасность всего жилого и нежилого фонда Комплекса. Правление будет продолжать работу по улучшению содержания подземной автостоянки.

Председатель Правления ТСЖ «Колизей»

Попов С.Р.

Главный бухгалтер ТСЖ «Колизей»

Мотылева О.В.

