

Приложение № 4 к общему собранию членов ТСЖ "Фили-4"

**ТСЖ «ФИЛИ-4»**

121601 г. Москва, Филевский бульвар, дом 34. Тел: 8 (495)738-67-43

План - смета мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в ТСЖ "ФИЛИ-4" на 2023-2025

*Утверждено*  
*Общим собранием членов ТСЖ*  
*протокол № 1 от 20.10.2023*



№ п/п	Статья	Тариф (расценка) руб.	Ед. изм.	Общая площадь МКД	Сумма, руб.
					План
<b>РАСХОДЫ</b>					
<b>I.</b>	<b>Содержание и текущий ремонт МКД (минимальный перечень работ (услуг) для надлежащего содержания общего имущества МКД). Приложение № 1 к плану-смете на 2023-2025 гг.)</b>				
1	Техническое обслуживание, текущий ремонт и санитарное обслуживание общего имущества МКД (ООО "УК Стройжилпрофи", ООО "Умный дом")	10.09	м.кв.	7 634.8	924 000
2	Аварийные работы (ГБУ "Жилищник")	1.96	м.кв.	7 634.8	180 000
3	Дератизация подвала. ГУП МГЦД Д/С №1	0.07	м.кв.	7 634.8	6 516
4	ОДН. Оплата коммунальных ресурсов, потребляемых при уборке мест общего имущества МКД	0.05	м.кв.	7 634.8	5 000
5	Техническое обслуживание лифтов (ООО "В.И.П.-Лифт")	2.88	м.кв.	7 634.8	263 856
5.1	Гражданская ответственность, лифты (РЕСО)	0.01	м.кв.	7 634.8	1 275
6	Обследование вентиляционных каналов (ООО "Столичный трубочист")	0.11	м.кв.	7 634.8	10 000
8	Обслуживание систем дымоудаления и пожарного водопровода (ДУ и ППА). Обслуживание АПС (автоматическая пожарная сигнализация электрошитовой). ООО "Сигнал 2020"	1.70	м.кв.	7 634.8	156 000
10	Электроэнергия мест общего пользования и лифтового оборудования (ПАО "Мосэнергосбыт").	2.07	м.кв.	7 634.8	190 000
11	Мытье окон снаружи здания (высотные работы). Подготовка МКД к осенне-зимнему сезону	0.19	м.кв.	7 634.8	17 000
12	Юридические услуги; Представление интересов ТСЖ "Фили-4" по взысканию задолженностей за ЖКУ, капитальный ремонт.	0.43	м.кв.	7 634.8	40 000
15	Материалы (текущие ремонты) подготовка дома к осенне-зимнему сезону. Хозяйственные товары необходимые для уборки мест общего пользования.	0.23	м.кв.	7 634.8	21 511
16	Лампы электроосвещения в места общего пользования (эвакуационная лестница, лифтовые холлы, приквартирные холлы - замена светодиодных модулей LED)	0.20	м.кв.	7 634.8	18 000
<b>Системы сигнализации:</b>					
17	Техническое ежемесячное обслуживание комплекса средств охраны в помещении электрошитовой (кабинета бухгалтерии) (3 000 руб./мес.) ООО ИМПУЛЬС- СЕРВИС. <b>По октябрь 2023 г.</b>	0.33	м.кв.	7 634.8	30 000
17.1	Услуги вневедомственной охраны (7 100,4 руб./мес.) МОВО по ЗАО ФГКУ "УВО ВНГ". <b>По октябрь 2023 года</b>	0.78	м.кв.	7 634.8	71 004
18	Вознаграждение АУП (председатель с ноября 2023 г. - 80 000 руб. в месяц, после вычета НДФЛ)	8.35	м.кв.	7 634.8	764 550
18.1	Перечисление в бюджет (НДФЛ 13%)	1.25	м.кв.	7 634.8	114 243
19	Начисления в фонды (30,2%)	2.90	м.кв.	7 634.8	265 396
<b>I.</b>	<b>Итого по разделу "Содержание и текущий ремонт общего имущества" ИЗ РАСЧЕТА НАЧИСЛЕНИЯ: 33,60 руб./1 кв. м. x 7 634,8 кв.м. x 12 мес.</b>	<b>33.60</b>	<b>м.кв.</b>	<b>7 634.8</b>	<b>3 078 351</b>
<b>II.</b>	<b>Прочие начисления, в том числе на внеплановые расходы на обслуживание и ремонт общего имущества включая работы капитального характера.</b>				

2.1	Отчисления в Резервный фонд ТСЖ "Фили-4". в соответствии с Положением "Резервный фонд ТСЖ "Фили-4".	5.00	м.кв.	7 634,8	458 100
2.2	Административно-хозяйственные расходы (АХР) включают: заработанную плату главного бухгалтера – 20 000 рублей и бухгалтера – расчетчика по лицевым счетам по совмещению – 18 500 рублей (после вычета налогов, отчисления в фонды). НДС, отчисления в фонды. Электронная подпись. Банковское обслуживание в филиале "Центральный" банка ВТБ (ПАО) г. Москва. Размещение информации о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ Фили-4 на государственном портале ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru) в соответствии законодательством РФ (сведения, лицевые счета ЖКУ и Кап. ремонт в (АИС) (ИП Истищенко Р.А.) - 36 300 руб. за 1 год. Содержание канцелярии: ремонт и обслуживание оргтехники, оплата канцелярских товаров, оплаты программного обеспечения канцелярии (бухгалтерии), покупка годовой лицензии программы по ведению лицевых счетов «Домовладелец», оплата услуг программиста по технической поддержке компьютерных программ канцелярии, компьютерной программы общедомового прибора учёта. Проведение аудиторской проверки ООО «Аудиторская группа «Бизнес-Доверие» с получением заключения о финансово-хозяйственной деятельности Товарищества за год. Юридические услуги (представительство в судебных и иных государственных инстанциях, взыскание задолженностей за ЖКУ), почтовые услуги. Обучение. Аренда (обслуживание) пылевлагозащитающих ковров в холлы 1 этажей 2 подъездов городской телефон помещений: консьержных, правления ТСЖ. Хозяйственные товары.	135.00	л/с	600	972 000
II.	Итого прочих начислений, в том числе на внеплановые расходы на обслуживание и ремонт общего имущества, включая работы капитального характера				1 430 100
III.	ВСЕГО начислений (без учета коммунальных услуг):				4 508 532

**НАЧИСЛЕНИЯ (ТАРИФЫ):**

**Т.О. "Содержание и ремонт"**

33,60 руб. x 7634,8 x 12 мес. = 3 078 352 руб.

3 078 352

**"Рез. Фонд "ТСЖ Фили-4"**

5 руб. x 7 634,8 x 12 мес. = 458 088 руб.

458 088

**"А.Х.Р."**

135 л/с x 600 x 12 мес. = 972 000 руб.

972 000

**ИТОГО начислений, без учета коммунальных услуг:**

**4 508 440**

**Приложение № 1 к Плану-сметы  
Перечень работ по надлежащему содержанию  
МКД ТСЖ «ФИЛИ-4» на 2023-2025 гг..**



Минимальный перечень работ (услуг) по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома по адресу:  
г. Москва, Филевский бульвар, дом 34

**Раздел № 1. Содержание общего имущества многоквартирного дома**

№	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Кровли	Очистка от мусора, листьев.
2	Стены и фасады	Промывка фасадов и цоколей. Установка и укрепление флагодержателей в праздничные дни, номерных знаков.
3	Центральное отопление	Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления.
4	Внутренняя система электроснабжения	Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках.
5	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток, установка и снятие доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.
6	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах).	Замена, восстановление отдельных участков.
7	Подъезды	Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабина лифта.
8	Пожарный водопровод: стояки пожарного водопровода.	Перекатка пожарных рукавов. Проверка испытаний ВПВ на работоспособность, с получением Акта испытаний ВПВ организацией, имеющей лицензию на данный вид работ.
9	Чердаки и подвалы	Приведение в порядок - очистка от мусора, дезинфекция и дератизация.
10	Специальные общедомовые технические устройства: лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорные устройства (лифт-ОДС), система ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчики контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с выходом сигнала на ОДС.	Техническое обслуживание по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти.
11	Мусоропроводы	Уборка мусорных камер
12	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома	Электроборудование: - измерение сопротивления изоляции мегомметром групповой линии питания, - проверка наличия цепи зануления между заземлителем и элементами электроустановок.
13	Аварийные работы	Аварийные работы на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации.

## Раздел № 2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта проведения работ	Виды работ
1	Крыши	Ремонт стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий, замена элементов внутреннего наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и температурно-влажностного режима.
2	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери в подъездах	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка, снятие и текущий ремонт доводчиков на входных дверях. Ремонт и укрепление входных дверей.
3	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входы в подвалы
4	Стены, фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков.
5	Лестницы, пандусы, крыльца, зонты- козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
6	Полы (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах).	Замена, восстановление отдельных участков.
7	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	Восстановление отделки стен, потолков, ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений в дефектных местах.
8	Центральное отопление: трубопроводы отопления (прямой, обратный) от стены здания до теплового узла с общедомовым узлом учета (в подвале); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы отопления) с запорно-регулирующей арматурой и спускниками; стояки с запорно-регулирующей арматурой; подводки к нагревательным приборам; нагревательные приборы (батареи).	Замена (не более 15 %) и восстановление центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогретов и неисправностей в квартирах, сезонное обслуживание элеваторных устройств, консервация системы при подготовке к весенне-летнему сезону.
9	Горячее водоснабжение: трубопроводы горячего водоснабжения (прямой и циркуляционный); разводка трубопроводов по подвалу или чердаку (в зависимости от схемы системы ГВС) с запорно-регулирующей арматурой; общедомовой узел учета; стояки с запорно-регулирующей арматурой; полотенцесушители (общедомовые) квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентили.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения.
10	Холодное водоснабжение: Трубопроводы по подвалу с запорно-регулирующей арматурой; стояки с запорно-регулирующей арматурой; квартирная разводка до водоразборной арматуры, включая вентиль.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения.
11	Пожарный водопровод: ввод пожарного водопровода от стены здания; стояки пожарного водопровода.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода).

12	Канализация: канализационный выпуск из дома до первого колодца; трубопроводы по подвалу с прочистками и трапами; канализационные стояки с ревизками и вентиляционной вытяжкой.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров за исключением внутриквартирного сантехоборудования.
13	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства дома.	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение л/клеток, подвалов, чердаков, холлов, домовых номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; Замена перегоревших лампочек, замена светильников на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках; маркировка автоматики в щитовом оборудовании, кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые до ввода в квартиру. Проверка исправности контактных соединений.
14	Почтовые ящики.	Ремонт почтовых стальных ящиков, окрашенных эмалью, восстановление крепления, за исключением замков.
15	Вентиляция (включая собственно вентиляторы и их электроприводы, воздухоотводы)	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов

*Примечание:*

1. К системам, указанным в пунктах 7, 8, 9, Раздела № 2 относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, отопительные приборы, полотенцесушители, общедомовые приборы учета расхода тепло- водоснабжения.

2. Ремонт, смена по всем позициям Раздела № 2 не должна превышать 15%.

3. Периодичность выполнения работ Раздела № 1, Раздела № 2 определяется в соответствии с ЖНМ-96-01/1, ЖНМ-96-01/2, ЖНМ-96-01/4, ЖНМ-96-01/5, ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8.

*(ЖНМ - Жилищные нормативы Москвы)*

**Подготовка Многоквартирного дома по адресу:  
г. Москва, Филевский бульвар, дом 34 к сезонной эксплуатации**

1	Расконсервирование и ремонт поливочной системы.	Апрель - май
2	Ремонт, регулировка систем центрального отопления. Консервация систем центрального отопления. Промывка, гидравлическое испытание центрального отопления	Май - август
3	Проведение сезонных технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, горячего водоснабжения, теплоснабжения, электротехнических устройств.	Май-июнь. Сентябрь-октябрь.
4	Регулировка и наладка систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения, теплоснабжения, электротехнических установок.	Май-июнь. Сентябрь-октябрь.

**Регламент выполнения работ по санитарному содержанию мест общего пользования в многоквартирном доме ТСЖ "ФИЛИ-4"**

I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках		
		Полы	Лифт	Окна, двери, подоконники
1	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей, нижних 2-х этажей	Ежедневно	Ежедневно	1 раз в неделю
2	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в неделю	-	-
3	Мытье пола кабины лифта	-	Ежедневно	-
4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	1 раз в неделю	-
5	Мытье окон	-	-	2 раз в год
6	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю	-	-
7	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	-	-	2 раз в год
8	Влажная уборка подоконников, отопительных приборов	-	-	2 раза в год