

**Товарищество собственников жилья  
«Жилой комплекс Зодиак»**

---

ИНН/КПП 7733299507/77330100, ОГРН 1167746850303

Адрес: 125367; Москва, Сосновая аллея, д. 1

Тел.: +7 (499) 557-09-82 E-mail: [upravlenie-zodiak@mail.ru](mailto:upravlenie-zodiak@mail.ru)

---

**Годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак»  
перед членами ТСЖ за 2025 год  
по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, дом 1**



г. Москва, декабрь 2025 г.

Телефон: (499) 557-09-82

Адрес электронной почты: [upravlenie-zodiak@mail.ru](mailto:upravlenie-zodiak@mail.ru)

Адрес сайта: <https://zodiakhouse.ru>

## Оглавление

<b>ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ ЗАДАЧИ ЗА 2025 ГОД .....</b>	<b>7</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ НА 2026 ГОД.....</b>	<b>17</b>
Вопросы повестки дня, выносимые на ОСЧ 2026: .....	17
Исполнение требований нормативных документов и контролирующих органов: .....	18
Капитальный ремонт: .....	19
Текущее обслуживание, содержание и текущий ремонт: .....	21
Использование средств дополнительного тарифа на подвальное помещение - паркинг: .....	23
Управление.....	24
Разное.....	24
Вопросы, планируемые для вынесения на ОСС 2026: .....	25
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МЖК.....</b>	<b>28</b>
Таблица 1.....	28
<b>ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МЖК.....</b>	<b>30</b>
Таблица 2.....	30
<b>ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>32</b>
Таблица 3.....	32
<b>ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ .....</b>	<b>34</b>
<b>ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕННЫХ ОСЧ И ОСС В 2025 ГОДУ .....</b>	<b>35</b>
Отчетное ОСЧ 2024 от 24.12.2024 г.: .....	35
Плановое ОСС 2025 от 16.04.2025 г.:.....	35
<b>ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОД.....</b>	<b>37</b>
Таблица 4.....	37
<b>ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ПЛАН, ВЫПОЛНЕНИЕ, ПРОГНОЗ).....</b>	<b>39</b>
План работ из средств специального фонда (СФ), руб. ....	39
Таблица 5.....	39
Таблица 5.1 .....	39
План работ из средств дополнительного тарифа (ДТ), руб. ....	41
Таблица 5.2 .....	41
Таблица 5.3 .....	41
Всего начислено собственникам помещений за отчетный период, руб. ....	43
Таблица 6.....	43
Начисления, поступления и задолженность за ЖКУ в отчетный период, руб.....	44
Таблица 7.....	44
Начисления, поступления и задолженность по счету КР за отчетный период, руб.....	45

Таблица 8.....	45
Остаток и прогноз поступлений средств КР на специальном счете по годам (нарастающим итогом), руб. ....	46
Таблица 9.....	46
Поступления в специальный фонд за счет дополнительных средств, руб. ....	47
Таблица 10.....	47
Ставка ТО, ПР, ТКО МЖК, руб. за кв.м. ....	48
Таблица 11 .....	48
Ставка ТО, ПР, ДТ, ТКО машино-мест подземного паркинга, руб. за кв.м. ....	49
Таблица 12.....	49
Лифтовое оборудование (план, исполнение, АРЗ, ТО, СФ, ФКР), руб. ....	50
Таблица 13.....	50
Вынужденные простои в работе лифтов и работа в режиме "ПОГРУЗКА" .....	51
Таблица 13.1 .....	51
Работа с АРЗ ЗИП лифтового оборудования длительного срока доставки.....	52
Таблица 13.2 .....	52
Клининг (план, исполнение, % к году), руб. ....	53
Таблица 14.....	53
ФОТ, управление, технический персонал ТСЖ, руб. ....	54
Таблица 15.....	54
Таблица 15.1 .....	54
<b>СУДЕБНЫЕ СПОРЫ .....</b>	<b>55</b>
Таблица 16.....	55
Таблица 16.1 .....	55
<b>ОСНОВНЫЕ ПОСТАВЩИКИ УСЛУГ.....</b>	<b>56</b>
Таблица 17.....	56

## ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ

### Уважаемые члены ТСЖ «ЖК Зодиак»!

В 2025 году Правлением ТСЖ были решены важные задачи в целях обеспечения управления многоквартирным жилым комплексом «Зодиак» (МЖК), оказания жилищно-коммунальных услуг:

- членам ТСЖ - в силу положений Устава и решений ОСЧ,
- не членам ТСЖ - на основании заключенного договора управления на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества (ДУ).

Площадь общего имущества МЖК составляет - 30 190,2 кв.м., придомовой территории - 12 000 кв.м. (за вычетом площади дома, таблица 1). Определены основные направления работ Правления на 2026 год, на период до конца 2028 года. Подготовлен отчет перед членами ТСЖ за 2025 год, отчет по выполнению ДУ МЖК (таблица 4).

Основные финансовые показатели МЖК за 2025 год (на 31.12.2025), млн рублей:

Счет ТО		Счет КР	
исполнение сметы	<b>99,83%</b>	на начало года	54,5
не израсходовано	3,1	израсходовано	11,2
Задолженность	15,3	задолженность	4,4
резервный фонд	<b>11,2</b>	% по НСО	10,5
Расходы:		поступления	19,4
Управление	18,5	остаток на конец года	<b>73,1</b>
услуги клининга	11,4		
Поступления:			
фактические поступления	97,0		
дополнительный доход	5,6		
в том числе % по депозиту	1,8		

Отчет ревизионной комиссии о финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ за 2025 год размещен по адресу - <https://zodiakhouse.ru>.

Выполнены работы по частичному капитальному ремонту (КР) и реконструкции:

- систем ливневого водоотведения: с кровли дома, с кровли выездной ramпы, с дороги при выезде из паркинга, со стилобатной части придомовой территории, непосредственно в паркинге с межэтажных перекрытий, группы дренажных колодцев на -3 уровне паркинга,
- систем дымоудаления на кровле 3-го корпуса и приточно-вытяжной вентиляции в паркинге,
- кровли дома и находящихся на ней построек (шахты, стены),
- входных групп, эвакуационных выходов и входа в ИТП на -1 уровень с улицы Сосновая аллея, цокольной части здания (ремонт гранитных плит).

Выполнены работы по текущему обслуживанию и ремонту в квартирных холлах, в холлах владельцев коммерческой недвижимости, в квартирах на системах ГВС и ХВС, на домовой территории по озеленению, на домовой территории по асфальтированию и укладке брусчатки, на фасаде дома, в паркинге, на площадке по сбору мусора, проведены ремонт и модернизация

территории под задачу благоустройства по общему проекту, проведены инженерные работы по снижению подтопления ИТП и ВРУ под ФОК и 1-м корпусом соответственно.

Приобретены спецтехника и инвентарь для выполнения обязательных работ по ДУ, в том числе при пиковых нагрузках и в нештатных / аварийных ситуациях. Направлены дополнительные средства на закупку запчастей аварийного запаса для лифтового оборудования, учитывая логистику и сроки доставки запчастей ГПМ.

В целях безопасности собственников, жителей и гостей проведены работы по совершенствованию диспетчерской службы и пропускного режима, по взаимодействию с государственными институтами и специальными службами города. Проходящий над территорией дома незаглубленный обводной участок трубопровода (байпас), который планировался застройщиком как временный, передан по решению суда в качестве бесхозного имущества на баланс Департамента городского имущества и Департамента ЖКХ Москвы для текущего обслуживания МОЭК и последующей его ликвидации.

Проведены работы и мероприятия по улучшению противопожарной безопасности, по старту программы внедрения системы автоматизированного управления приточно-вытяжным комплексом паркинга.

Обеспечены: стабильное и устойчивое финансовое состояние ТСЖ; укомплектованность персонала согласно штатному расписанию; договор на клининговые услуги; исполнение ДУ. Повышается инвестиционная привлекательность МЖК.

Для собственников разработаны проекты Правил проживания и Договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Вопросы по ним будут вынесены на ОСС 2026 года вместо действующего ДУ с изменениями от 2019 года.

Порядка 52% жителей МЖК являются членами ТСЖ, поступают новые заявления. С 1 марта 2025 года при проведении собраний собственников (ОСЧ и ОСС) использование коммерческих онлайн-сервисов больше не допускается, может применяться только ГИС ЖКХ и голосование в бумажной форме. С 1 сентября 2025 годы изменились требования к процедуре проведения собраний в бумажной и электронной формах.

Приоритетные задачи ТСЖ на 2026 год: обеспечение комплектации аварийного запаса запасных частей на складе и бесперебойной работы лифтов; организация мероприятий по исполнению требований специальных технических условий МЖК (СТУ - в задачах) по пожарной безопасности; обеспечение энерго и тепло эффективности объекта; обслуживание вентилируемого фасада и гранитной облицовки дома; принятие и исполнение сметы, работа с дебиторской задолженностью. Отдельными задачами стоят благоустройство (реконструкция) домового территории, капитальный ремонт входной группы – 2-го корпуса, функционирование инженерных систем дома и ИТП.

В 2026 году нас ожидает ряд законодательных изменений: с 1 марта вводится единый срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги – ежемесячно до 15 числа месяца, следующим за отчетным; усилят контроль за ненадежными УК; контроль за содержанием и ремонтом общего имущества предлагается осуществлять коллективно – советом собственников МКД или собственниками (подписывать акты приемки работ по СОИ); готовятся изменения в ЖК РФ по вопросам технического обслуживания лифтового оборудования в МКД, будут установлены рекомендации по размеру платы за лифты; вводится новый подход к проверкам ТСЖ; упростят процедуру взыскания жилищной задолженности, с 1 марта 2026 года УК и ТСЖ начнут составлять годовые отчеты по единой форме (Ф3 от 07.06.2025 г. № 125 Ф3) и размещать отчеты о своей деятельности в ГИС ЖКХ; с 1 января многие подрядчики и поставщики перейдут на НДС. ТСЖ (ТСН) все эти вопросы коснутся менее чувствительно.

Правление выражает благодарность активным членам ТСЖ, членам ревизионной Комиссии 2024-2025 за конструктивные замечания и предложения по совершенствованию

процедур и механизмов управления нашим МЖК, по целевому расходованию средств. Надеемся на дальнейшее позитивное взаимодействие при принятии решений для комфортного проживания жителей. На очередном ОСЧ 2026 нам предстоит избрать новый состав ревизионной Комиссии 2026-2027.

Собственники ЖК «Зодиак»! Сделаем наш дом лучшим в СЗАО!

Состав Правления ТСЖ 2025-2026 прилагает необходимые усилия по направлениям в целях эффективности управления домом и достижения высоких показателей исполнения бюджета!

С уважением,  
Правление ТСЖ «ЖК Зодиак»

## ОСНОВНЫЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ ЗАДАЧИ ЗА 2025 ГОД

1. ОСЧ, ОСС 2025. Проведены общие собрание членов ТСЖ (ОСЧ) и общее собрание собственников (ОСС). На собраниях были приняты решения:

ОСЧ от 24.12.2024 г.:

- утвержден годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» за 2024 год,
- утверждено перераспределение неизрасходованных средств из статей сметы на фактически понесенные расходы по другим статьям сметы 2024 года,
- утверждена Смета доходов и расходов ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» на 2025 год,
- утверждена дополнительная Смета доходов и расходов на содержание общего имущества подземного паркинга на 2025 год,
- утверждены направления расходования средств специального фонда в 2025 году,
- избран новый состав Правления ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» на 2025-2026 годы,
- утверждено лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту,
- утверждены полномочия членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» по выбору подрядных организаций для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома,

ОСС от 16.04.2025 г.:

- утвержден перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и сроков проведения работ в МКД на основании Протокола собрания членов ТСЖ № 2-2024 от 24.12..2024 и решения Правления ТСЖ от 05.02.2025 за счет средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак», накопленных за 2025 – 2026 гг.:
  - а) работы по демонтажу части общего имущества МКД – секций заборного ограждения на придомовой территории вдоль 1 корпуса на прямом участке выезда через 7 ворота. На освободившейся территории провести работы по озеленению. Использование демонтированных конструкций в интересах ЖК «Зодиак» поручить Правлению ТСЖ «ЖК Зодиак». Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.,
  - б) строительство легкого хозяйственного блока на территории МКД между въездной рампой и внешним забором ограждения: для инвентаря, подсобных материалов, сбора вторичных отходов (пластик, металл, картон). Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.,

- с) строительство легкого укрытия для уборочного транспортного средства трактор «Белорус МТЗ-320.4М» на придомовой территории МКД рядом с въездной рампой и забором ограждения размером: ширина 3 м, длина 6 м. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.,
  - д) установка не менее 10 камер системы видеонаблюдения в дополнение к имеющимся с расположением новых камер в лифтовых кабинах жилого комплекса. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.,
  - утвердили установку стеллажного оборудования в холлах корпусов 1, 2, 3 и правила пользования стеллажным оборудованием.
2. Стволы мусоропровода. Решение о проведении капитального ремонта стволов мусоропровода в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.12 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.), НЕ ПРИНЯТО, результаты не подсчитывались ввиду отсутствия кворума. Набрали порядка 54,8% голосов от необходимых 2/3. На голосование выносилась предельно допустимая сумма 10 млн рублей на 3 года.
3. Система теплоснабжения. Решение о проведении капитального ремонта внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (демонтаж/монтаж кабельных сетей и электрооборудования для автоматического сбора данных от индивидуальных приборов учета теплоснабжения в инженерных шкафах приквартирных холлов) в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.п.1 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.2 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.), НЕ ПРИНЯТО. Предельно допустимая стоимость работ: 1 500 000,00 руб. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2025.
4. Приквартирные холлы. Решение о проведении капитального ремонта подъездов (демонтаж/ монтаж/ замена напольного покрытия в приквартирных холлах и на лестничных площадках, иные работы, входящие в ремонт подъездов) в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.15 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.), НЕ ПРИНЯТО. Предельно допустимая стоимость работ: 6 000 000,00 руб. Сроки проведения работ: с 01.01.2026 по 31.12.2028.
5. Лифты. Решение о ремонте лифтов в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.п.2 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.6 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.), НЕ ПРИНЯТО. Предельно допустимая стоимость работ: 6 000 000,00 руб. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2027.
6. Зарядная станция. Решение об организации общественной зарядной инфраструктуры на придомовой территории НЕ ПРИНЯТО.
7. Уборочная техника. Приобретены мини снегоуборочная машина, воздуходувка для уборки листьев, аппарат высокого давления для уборки ливневок на территории и мытья гранита. Это позволило обеспечить оперативную уборку придомовой территории, распределять трудовые ресурсы по направлениям работ.



8. Спецтехника. Приобретены дополнительно специальные технические средства для уборки мест общего пользования и машино-мест в паркинге, большая машина Rider 90/160 Lit с местом оператора. Теперь в ТСЖ таких новых машин стало две. Обновляется парк.

9. Видеокамеры. Обновлены видеокамеры на объекте и мониторы на рабочих местах сотрудников диспетчерской службы.

10. Клининг. Согласованы условия договора ТСЖ с подрядчиком на услуги клининга на 2026 год.

11. Судебные решения. По спорным помещениям подана ТСЖ кассационная жалоба с обоснованиями их принадлежности к общему имуществу дома. Одновременно подано ходатайство ТСЖ об исключении из материалов дела судебной технической экспертизы апелляционного суда по основаниям несоответствия ее судебной проектно-технической экспертизе первой инстанции.

12. Обследования. Продолжены работы по технической диагностике и капитальному ремонту, наладке, запуску, тестированию и сопровождению) приточно-вытяжных установок в подвале ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1) . Цель - оценка текущего состояния вентиляционного и теплоснабжающего оборудования, выявление поврежденных, отсутствующих и не соответствующих проектным решениям деталей и агрегатов. По результатам диагностики работы выполняются на основании:

- акта технической диагностики (дефектные ведомости) по каждой обследуемой единице оборудования/ установке (17 штук);

- сметы на ремонтно-восстановительные работы по каждой единице оборудования/ установке (17 штук), включая предложения по требующим замены либо недостающим компонентам.

Выводы: теплоснабжающее оборудование на все приточно-вытяжные установки (17 штук) требует капитального ремонта, наладки, подключения к серверу удаленного управления и диспетчеризации. От этого зависит циркуляция воздуха в паркинге и поддерживаемая температура.

В настоящий момент на объекте установлена система приточно-вытяжной вентиляции воздуха в составе: (1) сервер для удаленного управления и диспетчеризации установками (ПО обновлено в 2024 году), (2) приточные установки для подземной автостоянки, (3) приточные установки для дошкольного образовательного учреждения (ДОУ), (4) вытяжные вентиляторы для подземной автостоянки, (5) вытяжные вентиляторы для ДОУ, (6) вытяжные вентиляторы для жилой части дома.

13. Лифтовое оборудование, таблицы 13, 13.1 и 13.2.

ОСС 2025 **не приняло** решение об использовании средств КР для модернизации лифтового оборудования в соответствии с п.п. 4 пункта 1 статьи 166 ЖК РФ и Постановлением Правительства Москвы № 833 от 29.12.2014 г. В рамках своей

компетенции и в соответствии с принятым решением о поддержании запаса лифтового оборудования Правление утвердило и направило более 3 млн рублей на закупку аварийного резервного запаса (АРЗ) запасных частей (ЗИП). Использованы средства с текущего счета и специального фонда. Перечень подготовлен подрядчиком ООО «ТвойЛифт» по запросу Правления. На большинство запчастей сроки поставки от 12 недель. При этом на ряд комплектующих произошло существенное увеличение стоимости и нет возможности купить их напрямую, обозначенные договорами сроки сдвигаются в сторону увеличения. В ТСЖ «Зодиак» АРЗ ЗИП на складе на лифтовое оборудование поддерживается на уровне примерно 1.8 – 2.0 млн руб. Закупка и расходование ЗИП приведены в Таблице 13.2. Наличие АРЗ сокращает время вынужденного простоя лифтов, таблица 13.1.

*Лифтовое хозяйство – одно из приоритетных направлений на 2026 год.*

#### 14. Благоустройство территории.

Выполнен: ремонт/укладка нового асфальта (412 кв.м) и бордюрного камня на выезде из паркинга, приведены в соответствие с уровнем асфальта крышки ливневых колодцев и канализации города, построено 3 (три) новых парковочных места, добавлены новые ливневые лотки и пескоулавливатели системы водоотведения у ТП №3, проведены работы по озеленению у выездной ramпы; проведен ремонт асфальта и тротуара у ворот №2; проведены работы по гидроизоляции подвальной части дома с одновременной укладкой новой брусчатки (200 кв.м.) и ливневых систем вокруг ТП №2, ТП №3 и вдоль ДОУ, построен единый тротуар и проведен мелкий ремонт дороги к воротам № 7, частично выполнен демонтаж внутреннего забора в соответствии с решением общего собрания; проведены работы по гидроизоляции подвальной части дома с одновременной укладкой асфальта (412 кв.м.) и построением ливневых систем на бывшей детской площадке (подготовили основу для благоустройства территории по единому проекту). Восстановлено не работающее дворовое освещение, установлены уличные розетки. Построено систем отведения воды в городскую ливневку более 130 м.

Выполнены объемные работы по ремонту и восстановлению гранита на конструкциях домово́й территории.

Проведены работы по озеленению домово́й территории и замене грунта на газонах и клумбах. Создан запас хорошей земли для посадок весной. Проведены обрезка кустов и веток.

На уличной контейнерной площадке МЖК для сбора отходов построен полноразмерный современный навес (более 30 кв.м.) с водостоком с крыши в ливневую систему города. Площадка соответствует требованиям СанПин. На площадке может быть размещено одновременно более 10 контейнеров для отходов. Удобство и комфорт для тех, кто не пользуется мусоропроводом. Будем привыкать к раздельному сбору мусора и снижению нагрузки на мусоропровод не габаритным мусором.

Проведен капитальный ремонт всех конструкций на придомовой территории (скамейки, ограждения, урны, двери и т.д.).

15. Капитальный ремонт 1. Выполнен частичный капитальный ремонт подвального помещения. Задача: строительство систем гидроизоляции и ремонт на -1, -2 и -3 уровнях подземного паркинга. Исключить намокание потолков на машино-местах через деформационные швы плит перекрытия, модернизировать систему водоотведения через ливневки паркинга, отремонтировать помещения и места общего

пользования, восстановить и отремонтировать технические помещений для размещения узлов учета и регулирования коммунальных ресурсов, построить дополнительные продухи для вентиляции воздуха в паркинге, и тд.

16. Капитальный ремонт 2. Выполнен частичный капитальный ремонт подвального помещения. Задача: гидроизоляция и строительство систем водоотведения со стилобатной части подвального помещения на внутренней части домового территории в городскую ливневую систему (от протечек в паркинг с -1 до -3 уровней, в ИТП под ФОК на -1 уровне, в ВРУ под 1-м корпусом на -1 уровне); гидроизоляция (396 кв.м. подложки и асфальтового покрытия) и строительство ливневой системы перед подпорной стеной с выводом воды в три ливневые системы вокруг ТП №1 и ТП №2 (более 130 метров ливневки); гидроизоляция и строительство отмостки из брусчатки и у подпорной стены и вокруг ТП №1 и ТП №2; ремонт цокольной части фундамента (восстановление гранита); ремонт входов/выходов в подвальное помещение (в ИТП со стороны ул. Сосновая аллея – основной, в ВРУ со стороны придомовой территории у ДОУ). Исключение подтопления подвальной части дома, помещений ИТП и ВРУ, обеспечить условия для их функционирования и ремонта.

17. Капитальный ремонт 3. Выполнен частичный капитальный ремонт подвального помещения. Задача: ремонт путем замены ливневых лотков на выезде из паркинга (выездная рампа), строительство системы водоотведения и гидроизоляция фундамента здания на выезде из паркинга, восстановление асфальтового покрытия выезда. Исключение поступления воды на дорожное полотно выездной рампы, намокание стен «улитки» выездной рампы через грунтовые воды с улицы.

18. Капитальный ремонт 4. Выполнен частичный капитальный ремонт подвального помещения. Задача: замена аварийного магистрального участка трубы ГВС на -1 уровне паркинга (около 100 п.м. трубы). Исключить возможность аварийной ситуации на системе ГВС.

19. Технические этажи. На технических этажах дома проведена работа по обследованию и частичной замене запорной арматуры.

20. Брусчатка. Проведены работы по частичной замене и укладке брусчатки на домового территории. Общая суммарная площадь выполненных работ около 200 квм. Сделан запас брусчатки для локального ремонта.

21. Последствия протечек 1. Проведены работы по устранению результатов протечек при повреждении общего имущества в приквартирных холлах на этажах 1, 2 и 3 корпусов (потолки, стены) в соответствии с «шахматкой» осмотра и по заявкам собственников.

22. Последствия протечек 2. Выполнены работы по внесудебному устранению протечек с кровли в жилое помещение верхних этажей 1-го корпуса (вопрос тянулся с момента постройки дома).

23. Предупреждение протечек. Подтверждена эффективность установки на технических этажах системы мониторинга протечек воды с автоматическим выводом информации на монитор диспетчерской службы. Всего 75 датчиков.

24. Приквартирные холлы. Выполнена замена / ремонт напольного покрытия в приквартирных холлах на 2 (двух) этажах 1 и 3 корпусов (19-й и 8-й) из перечня ранее не отремонтированных холлов, осталось отремонтировать 17 таких этажей. Демонтирован пол с наливным покрытием, уложено 130 кв.м. напольной плитки, подготовлено и покрашено более 600 кв.м. стен и потолков. Одновременно частично отремонтирована отклеившаяся напольная плитка и плинтусы в приквартирных холлах на этажах дома. В 2026 году работы будут продолжены.

25. Входные группы. В 1-м корпусе подготовлены и покрашены 270 кв.м. стен и потолков, заменены технические лючки, проведена реконструкция освещения и светильников. Во 2-м корпусе заменена вся витрина двери в уличном тамбуре, выполнен ремонт напольной плитки. В 3-м корпусе выполнены покраска стен и потолков, добавлены светильники.

26. Аварийные выходы. Проведен КР части аварийных выходов паркинга на домовый территории. Установлены новые двери и СКУД на аварийном выходе для посетителей автомойки.

27. Противопожарные системы. На кровле 3-го корпуса проведены работы по замене двух двигателей системы дымоудаления. Установлены два частотных преобразователя для плавного запуска двигателей. Эти двигатели (по 180 кг, 11.5 кВт) не запускались с момента сдачи дома в эксплуатацию. Удалось найти решение без замены огромных вентиляторов, которые можно поднять на крышу при проработке отдельного технического решения по фасаду (из-за размера не проходят в двери дома и на крышу). Экономия составила более 600 тыс. рублей.

Отремонтирована комната пожарной насосной станции на -2 уровне, покрашены отводы труб, приведен в готовность пожарный резервуар. Приступили к замене пожарных шкафов в паркинге.

28. Дренажные колодцы на -3 уровне. Проведены ревизия и очистка 74 дренажных колодцев подземного паркинга на -3 уровне, выполнена сверка функционирования колодцев в соответствии с проектной документацией. Нарисована схема с отклонениями от проекта, в том числе выявлена группа не задействованных для штатной откачки воды колодцев. К этим колодцам проведены коммуникации (дополнительная насосная станция, труба для откачки воды в переливной колодец). Теперь в работе задействовано 11 насосов в на 5 насосных станций. Это позволит увеличить эффективность откачки грунтовых вод в нормальных условиях и экстремальных ситуациях, внешние стены паркинга будут сухие. Поставлена задача в рамках КР по замене дренажных труб откачки грунтовых вод в ливневую систему города и установке новых обратных клапанов.

Остается задача перед Правлением поиска системного решения сбора (откачки) и вывоза ила (песка) из приемного колодца на -3 уровне.

*Поддержание и модернизация дренажной системы фундамента одна из приоритетных задач на 2026 год.*

29. Движение автомобилей в паркинге. С 15.11.2024 в подземном паркинге для автовладельцев -3 и -2 уровней введен единый режим выезда - только по меткам. На всех уровнях стало теплее и суше, меньше расходуется электроэнергия.

30. Шинные и велосипедные комнаты. Выполнен ремонт новой шинной/велосипедной комнаты в паркинге на -3 уровне, более 70 метров.

31. Кладовки. Жителям предложены в личное пользование новые помещения по договору аренды (4 помещения), которые дополнительно выделены и оборудованы в паркинге из состава площади общего имущества (28 кв.м). В настоящее время действует 54 договора аренды, общая площадь составляет 756 кв.м.

32. Спортивная площадка. Выполнены работы по замене напольного покрытия и нанесению разметки на спортивной площадке – 450 кв.м., осуществлены сварочные работы по ее ремонту. Срок эксплуатации покрытия 5-7 лет.

33. Трансформаторные подстанции. Проведены работы по покраске фасадов ТП №1, ТП №2 и ТП №3.

34. Индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Выполнены работы по КР входа в подвальное помещение – ИТП (со стороны ул. Сосновая аллея). Выполнены работы по уменьшению протечек в ИТП через гильзы магистральных труб ГВС высокого давления (заходят в ИТП на глубине более 3-х метров).

Проведены работы по модернизации системы водоснабжения в ИТП путем замены запорной арматуры на системе ГВС и вибрационных вставок на насосах отопления. Регистрацию ИТП в Госреестре перенесли на 2027-2028 годы.

35. Вентиляционные шахты и выходы систем дымоудаления на примыканиях к фасаду. Выполнена частичная модернизация и ремонт козырьков для исключения протекания воды в системы и подвальную часть дома.

36. Фасад. Проведены работы по мониторингу и частичному ремонту фасада и цоколя здания (керамические плиты, гранит, отмостки).

37. Ограждение домового территории. Выполнен частичный ремонт и покраска по периметру.

38. ПВВ в квартирах. Выполнена работа по проектно-технической экспертизе функционирования приточно-вытяжной вентиляции дома на примере 3-го корпуса. Выявлено:

- изменение сечения каналов вытяжной вентиляции, увеличение сопротивления поквартирных отводов каналов вытяжной вентиляции за счет установки решеток и вентиляторов, что является нарушением Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах";
- установлены индивидуальные кухонные вытяжки, установка которых не разрешена СП 60.13330.2020 "СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";
- причиной обратной тяги в отводах от вентканалов вытяжной вентиляции служит включение установленных жильцами вентиляторов и кухонных вытяжек, создающих

избыточный напор в общедомовых вентканалах, не рассчитанных на увеличившуюся пропускную способность;

- для надлежащей работы вытяжной вентиляции необходимо привести вентоборудование внутриквартирных отводов вентиляции в соответствие с положениями действующей нормативной документации (п. 1 и 2 выводов). Управляющей организации для увеличения пропускной способности воздуховодов следует поддерживать обороты вытяжных вентиляторов в соответствии с проектными величинами, а также выполнить балансировку расходов по вентстоякам каждой вентсистемы.

39. Договоры аренды и реализации услуг. Дополнительные поступления денежных средств в 2025 году от реализации услуг и по договорам аренды составили 2,4 млн. рублей или 4,58% от поступивших платежей за техническое обслуживание дома. Все средства поступили в специальный фонд ТСЖ.

40. Судебные споры. Продолжена работа в судах по хозяйственным спорам для недопущения и минимизации ущерба ТСЖ. Общая информация приведена в таблицах 16 и 16.1. Затраты на юридическое сопровождение по всем процессам в 2025 году составили 937 890 рублей, в том числе 237 890 рублей на возмещение судебных расходов и 700 000 рублей на технические и судебные экспертизы. В настоящее время на депозите суда находятся денежные средства ТСЖ в размере порядка 365 000 рублей (к возврату).

41. Дебиторская задолженность. В плановом порядке проводилась работа с дебиторской задолженностью собственников перед ТСЖ (см. таблицы 7 и 8), обращениями жителей.

Информация о работе ТСЖ с задолженностью доводится до собственников ежемесячно.

42. Работа с государственными органами. Сформированы позиция и обращения в ряд государственных структур и к застройщику ЖК «Зодиак» по вопросу вывода застройщиком из состава ЖК общего имущества, в том числе напрямую относящегося к системе противопожарной защиты, мониторинга и оповещения в соответствии со специальными техническими условиями (СТУ) на дом. Материалы отправлены в Правительство Москвы, Прокурору города Москвы, МЧС России, Минстрой РФ, ГК ФСК, в Комитет государственного строительного надзора Москвы и др. Полученные ответы используются в работе Правления в судах по спорным помещениям. Идет работа в судах.

Проведена работа с застройщиком МЖК, ДГИ Москвы, ДЖКХ Москвы, Префектурой и Управой СЗАО, МОЭК и НИИ НЕВРОЛОГИИ по вопросу бесхозного имущества - байпаса (части магистральных труб ГВС, проходящих на опорах по территории МЖК, относящихся к объекту повышенной опасности), выносу его с территории МЖК в соответствии с нормативными документами. Документы были направлены в суд, получено решение о балансодержателе байпаса – ДГИ и необходимости его ликвидации путем переноса и заглубления в соответствии с разработанным проектом МОЭК. Сейчас материалы в ДЖКХ Москвы. План ТСЖ – войти в программу по ликвидации байпаса в 2026 году.



Проведены встречи с руководителями Префектуры, Управы, МЧС, МЖИ СЗАО по ряду вопросов хозяйственной деятельности.

43. Дополнительный тариф (ДТ). В 2025 году на средства ДТ выполнены работы в подвальном помещении:

- ремонт и ввод в штатную эксплуатацию новой шинно-велосипедной комнаты для жителей, 70 кв.м. на -3 уровне,
- ремонт и ввод в штатную эксплуатацию одной из 14 систем приточно-вытяжной вентиляции на -3 уровне. По отработанной технологии продолжим модернизировать остальные системы ПВВ в 2026 году,
- приобретена новая специализированная машина для уборки паркинга / машино-мест - Rider 90/160 Lit с рабочим местом оператора. Пополнен парк второй новой машиной одной марки на замену проработавшей более 7 лет,
- установлен локальный пескоулавливатель увеличенного объема на систему водоотведения для слива грязной воды из резервуара машины по уборке паркинга,
- приобретена новая резервная насосная станция для откачки грунтовых вод из под фундаментной плиты дома на -3 уровне.

Объем денежных средств ДТ в 2025 году составил порядка 3,4 млн. руб.

44. Технический осмотр ОИ. Проведен технический осмотр общего имущества собственников, подготовлены план работ и смета на 2026 год в обеспечение исполнения договора управления многоквартирного дома и действующего законодательства.

45. Эксплуатация ОДПУ. Организованы график осмотра, технического обслуживания, поверки, план работ по эксплуатации общедомовых приборов учета (ОДПУ). Ведется журнал. Письмо Минстроя России от 13.08.2024 № 21323-ОГ/ОО «О проведении работ по регулировке и техническому обслуживанию коллективных (общедомовых) приборов учета».

46. Административные правонарушения. К ТСЖ не применялись.

47. Работа ревизионной комиссии. Комиссия работала в постоянном режиме, принимала участие в заседаниях Правления, формировала замечания и предложения по управленческой и финансовой деятельности ТСЖ, в том числе по вопросам организации и проведении КР и ТО, формировании сметы на 2026 год. При участии комиссии был сформирован План основных работ правления ТСЖ ЖК «Зодиак» на 2025 год по направлениям (КР, ТР, ТО из средств СФ, СС, ДТ), что позволило оперативно контролировать и обобщать информацию по запланированным и выполненным работам, отслеживать принятые решения на ОСЧ, ОСС и Правлении, вносить коррективы в План и готовить предложения на следующий отчетный период.

48. Персональные данные. Внесены правки в Положение об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в ЖК, размещено ТСЖ по адресу - <https://zodiakhouse.ru>. Обработка персональных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

49. ФОТ. ФОТ в 2026 году предлагается увеличить за счет изменения окладов и премий сотрудников, вознаграждения Председателя Правления ТСЖ (таблицы 15 и 15.1, Смета доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2026 год). Оклады приведены к рыночным по отрасли, численность сотрудников не меняется. Премии сотрудникам выплачиваются / не выплачиваются по результатам работы, решение принимается Правлением. Вознаграждение Председателя Правления ТСЖ включено в структуру ФОТ.

50. Ставки ТО, ПР, ТКО и ДТ (таблицы 11,12). Ставку технического обслуживания (ТО) на 2026 год предлагается повысить на **11,92%**, ставку услуги пропускного режима и диспетчеризации (ПР) предлагается повысить на **47,34%**. Ставки обращения с ТКО и дополнительного тарифа (ДТ) предлагается оставить на прежнем уровне:

- ТО: было 69,63 руб., предлагается **77,93** руб. с кв.м.,
- ПР: было 16,36 руб., предлагается **24,10** руб. с кв.м.,
- ДТ машиноместа: **34,21** руб. с кв.м.
- ТКО жилые помещения: **3,65** руб. с кв.м.,
- ТКО машиноместа: **9,47** руб.

Правлением от 12.11.2025г. предложено ставку ТО на 2026 год и далее объединить в квитанциях со ставкой услуги ПР, вопрос вынесен на очередное ОСЧ.

Таким образом, ставка **ТО 2026 = 77,93 + 24,10 = 102,03** (общее повышение ставки составило **18,65%**). Ставка ТО в новых домах аналогичного уровня в 2025 году выше в 1,5 раза чем в нашем доме с учетом отсутствия в новых домах необходимости ремонта/замены систем/оборудования (от 130,0 до 170,0 руб. за кв.м.). Изменения обусловлены необходимостью проведения работ по обслуживанию МЖК в условиях роста цен на материалы, повышения стоимости привлечения подрядных организаций, индексации зарплат сотрудников ТСЖ.



## ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ НА 2026 ГОД

Используемые денежные средства, размер которых определяется на ОСЧ на год:

ТО – текущее обслуживание (средства, поступающие от собственников за коммунальные услуги),

СФ – специальный фонд (дополнительные средства, поступающие от предоставления аренды, оказания услуг, размещения депозитов, взыскания задолженностей и др.),

ФКР – фонд капитального ремонта (средства, поступающие от собственников на специальный счет),

ДТ – дополнительный тариф на паркинг - подвальные помещения (дополнительные средства, поступающие от собственников машино-мест).

### Вопросы повестки дня, выносимые на ОСЧ 2026:

1. Об утверждении отчета о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2025 год.

*Решение. Утвердить отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» за 2025 год перед членами ТСЖ в соответствии с Приложением 1 к материалам собрания.*

2. Об утверждении перераспределения неизрасходованных средств из статей Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на фактически понесенные расходы по другим статьям внутри сметы 2025 года.

*Решение. Утвердить перераспределение неизрасходованных средств из статей Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на фактически понесенные расходы по другим статьям внутри Сметы 2025 года в соответствии с Приложением 2 к материалам собрания.*

3. Об утверждении включения в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома размера платы за услугу службы пропускного режима и диспетчеризации с 01.01.2026 г., в редакции решения Правления от 03.12.2025 г.

*Решение. Утвердить с 01.01.2026 г. включение в размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК размера платы за услугу службы пропускного режима и диспетчеризации для жилых и нежилых помещений, в т.ч. с машино-мест в подземном паркинге.*

4. Об утверждении Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2026 год в редакции решения Правления ТСЖ ЖК «Зодиак» от 03.12.2025 г., размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

*Решение. Утвердить Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2026 год в предложенной редакции в соответствии с Приложением 3 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2026 г. размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК – 102,03 рублей с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений в месяц, в т.ч. с машино-мест в подземном паркинге, действующие до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.*

5. Об утверждении дополнительной Сметы доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на содержание общего имущества подвального помещения (подземном паркинге) на 2026 год и об утверждении платы за обслуживание паркинга.

*Решение. Утвердить дополнительную Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на содержание общего имущества подвального помещения (подземного гаража-стоянки) на 2026 год в соответствии с Приложением 4 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2026 г. дополнительный размер платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества, расположенного в подвальном помещении (подземном паркинге) – 34,21 рублей с одного квадратного метра машино-места в месяц, действующий до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.*

6. Об утверждении направлений расходования средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак» в 2026 году.

*Решение. Утвердить направления расходования средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак» в 2026 году, в том числе расходование средств, поступивших в оплату за прошлые периоды, полученные Товариществом в результате взыскания задолженности с неплательщиков в соответствии с Приложением 5 к материалам собрания.*

7. Об избрании ревизионной комиссии ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2026-2027 годы в составе:

Кухорева Л. В.,  
Латышева Ю. В.,  
Новикова Н. И.

*Решение. Избрать ревизионную комиссию ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2026-2027 годы в составе:*

*Кухорева Л. В.,  
Латышева Ю. В.,  
Новикова Н. И.*

8. Об определении места хранения протокола, решений и материалов общего собрания.

*Решение. Определить местом хранения копий протокола, решений и материалов общего собрания членов ТСЖ «ЖК Зодиак» по вопросам, поставленным на голосование: офис Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1.*

**ТО. Управленческие расходы. Подготовка и проведение собраний.**

#### **Исполнение требований нормативных документов и контролирующих органов:**

9. Вопрос по регистрации ИТП перенесен с 2025 года на 2027-2028 годы. Решить по ИТП (индивидуальный тепловой пункт) следующие задачи: (1) провести экспертизу промышленной безопасности тепловых сетей объекта; (2) провести техническое освидетельствование оборудования; (3) получить Акт ввода в эксплуатацию оборудования в соответствии с Приказом Ростехнадзора от 15.12.2020 № 536 «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Промышленной безопасности опасных производственных объектов при использовании оборудования, работающим под избыточным давлением»; (4) осуществить постановку трубопровода на учет в органах Ростехнадзора; (5) провести

регистрацию объекта в государственном реестре опасных производственных объектов Ростехнадзора. КП от подрядчика имеется.

СФ 2027-2028. Регистрация ИТП в государственном реестре.

10. Выполнить работы по обеспечению противопожарной безопасности дома в соответствии с СТУ:

А. «Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты подземной части объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, дошкольным общеобразовательным учреждением, физкультурно-оздоровительным комплексом и подземным гаражом-стоянкой» по адресу: Волоколамское шоссе, вл. 80 (Сосновая аллея, дом 1) от 22 мая 2010 года. Согласовано ГУ МЧС России по г. Москве (Заключение № 2396-9-10 от 19.04.2010 г.), Департаментом регулирования градостроительной деятельности Минрегиона России от 18.05.2010 г.

В. «Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты высотного здания-комплекса ВЗК по адресу: Волоколамское шоссе, вл. 80 (Сосновая аллея, дом 1), СЗАО № 416/2007/СТУ. Утверждены и разработаны ООО «Лидер Девелопмент» и МООУ «РСЦ «ОПЫТНОЕ», Москва 2007. 27-28 годы.

СФ 2027-2028. Пожарные / противопожарные системы. Разработка регламентов к системам и инструкций диспетчерской службы в соответствии с СТУ.

11. Подготовиться к плановой проверке МЧС города Москвы по СЗАО в 2026 году.

#### Капитальный ремонт:

12. Продолжить работы по КР крыши МЖК в соответствии с Решениями ОСС по КР от 13.02.2024 г., 19.04.2024 г., 14.08.2024 г., п.п. 3 пункта 1 статьи 166 ЖК РФ, п.7 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833 ПП от 29.12.2014 г.

ФКР 2024-2026 (ОСС от 13.02.2024, 19.04.2024 г., 14.08.2024 г.). Капитальный ремонт крыши.

13. Продолжить работы по КР подвального помещения (подземного паркинга) МЖК в соответствии с Решениями ОСС по КР от 13.02.2024 г., 19.04.2024 г., 14.08.2024 г., п.п. 4 пункта 1 статьи 166 ЖК РФ, п.8 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833 ПП от 29.12.2014 г.

ФКР 2024-2027 (ОСС от 13.02.2024, 19.04.2024 г., 14.08.2024 г.). Капитальный ремонт подвального помещения.

В том числе:

- 13.1. Выполнить КР/замену труб ГВС высокого давления на -1 уровне паркинга в период отключения подачи теплоносителя. Работы начаты в 2025 году. Провести мероприятия по предварительной закупке бесшовных оцинкованных труб, изготовленных по ГОСТ.

- 13.2.Выполнить КР подвального помещения: технического помещения расположения ИТП; технического помещения расположения противопожарных систем тушения; эвакуационных выходов; мест общего пользования; ВРУ. Одновременно выполнить работы по модернизации ливневой системы на внутренней домовой территории с водоотведением в центральный ливневый колодец (расположен на центральной детской площадке).
- 13.3.Выполнить ремонт въездной и выездной рампы паркинга. Цель – формирование безопасного напольного покрытия рампы, ремонт и покраска стен.
14. Выполнить капитальный ремонт стволов мусоропровода в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.12 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.). Одновременно провести ремонт световых проемов и дверей в технических помещениях (мусорокамерах) корпусов со двора дома для обеспечения использования металлических мусорных баков. На ОСС в 2025 году решение не было принято. Проект, КП, соответствие СТУ. 2026 –2027-2028 годы.
- Одновременно на ОСС 2026 вынести вопрос о функционировании/ закрытии мусоропроводов МЖК.
- ФКР 2026. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2026.
15. Выполнить КР фасада МЖК - гранитных плит на фасаде 2-го корпуса, частично на 1-м и 3-м корпусах (п.п.5 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.9 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833 ПП от 29.12.2014 г.). Одновременно провести ремонт: примыкающих к граниту отливов и козырьков систем вентиляции и дымоудаления. 2026-2027-2028 годы.
- ФКР 2026-2027-2028. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2026. При отсутствии решения – ТО, СФ 2026-2027-2028.
16. Выполнить ремонт лифтов в корпусах 1, 2, 3 в МКД, в том числе: провести замену/ оклеивание стеновых панелей и напольного покрытия в лифтовых кабинах, пополнить ЗИП (п.п.2 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ и п.6 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.). В соответствии с Решением ОСЧ от 25.12.2024 г. работы по кабинам лифтов должны были быть проведены по всем трем корпусам с 2025 по 2027 годы – из ФКР, на ОСС в 2025 году решение не было принято. 26-27-28 годы.
- Ремонт выполнить на примере выполненных в 2025 году работ в одной из лифтовых кабин в 3-м корпусе.
- Сделать оценку и пополнить запас лифтового оборудования (заказать в третьем квартале года), провести ремонт. Закупка и расходование ЗИП приведены в Таблице 13.2.
- ФКР 2026. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2026. При отсутствии решения – ТО, СФ 2026-2027-2028.
17. Провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (демонтаж/ монтаж кабельных сетей и электрооборудования для автоматического сбора данных от индивидуальных приборов учета теплоснабжения в инженерных шкафах приквартирных холлов) в корпусах 1, 2, 3 в МКД (п.п.1 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.2 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.), 2026-2027 годы. На ОСС в 2025 году решение не было принято.

ФКР 2026-2027. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2026. При отсутствии решения – ТО, СФ 2026-2027.

18. Выполнить капитальный ремонт подъездов - входных групп (2-го корпуса, 3-го корпуса, 1-го корпуса) в соответствии с проектом и предварительным сметным локальным расчетом материалов и работ (п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.15 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г.). 2026-2028 годы.

ФКР 2026-2028. Капитальный ремонт. Вопрос выносится на ОСС 2026. При отсутствии решения – ТО, СФ 2026-2028.

#### Текущее обслуживание, содержание и текущий ремонт:

А. В соответствии с ОСС от 16.04.2025 г.:

19. Выполнить работы по демонтажу части общего имущества МКД – секций заборного ограждения на придомовой территории вдоль 1 корпуса на прямом участке выезда через 7 ворота. На освободившейся территории провести работы по озеленению. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.

СФ 2025-2026. Демонтаж секций заборного ограждения.

20. Выполнить работы по постройке легкого хозяйственного блока на территории за въездной рампой вдоль забора (вместо ранее обустроенного) для инвентаря, подсобных материалов, сбора вторичных отходов (пластик, металл, картон). Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг. Проект имеется, 26 год.

СФ 2025-2026. Постройка легкого хозяйственного блока на территории.

21. Выполнить работы по постройке легкого укрытия (гаража) для транспортного средства трактор «Белорус МТЗ-320.4М» на придомовой территории рядом с въездной рампой размером: ширина 3 м, длина 6 м. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг. Проект имеется, 26 год.

СФ 2025-2026. Постройка легкого укрытия для трактора.

22. Установить не менее 10 камер системы видеонаблюдения в дополнение к имеющимся с расположением новых камер в лифтовых кабинах жилого комплекса. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.

СФ 2025-2026. Установка в лифтах камер видеонаблюдения.

Б. В соответствии с решением ОСЧ на 2026 год - план:

23. Выполнить работы по озеленению территории. 26 год.

СФ 2025-2026. Благоустройство домового территории.

24. Выполнить ремонт брусчатки на придомовой территории рядом с ФОК, у 2-х ворот.

СФ 2026, ФКР 2024-2027 (ОСС от 13.02.2024, 19.04.2024 г., 14.08.2024 г.). Благоустройство домового территории, гидроизоляция подвала (ИТП).

25. Продолжить работы по демонтажу/ ремонту/ укладке напольного покрытия в приквартирных холлах МЖК (2 этажа из 17 запланированных). 26-28 годы.

ТО 2026. Подъезды, приквартирные холлы. Замена наливных полов в холлах.

26. Выполнить работы по демонтажу / ремонту опор внешнего ограждения дома. На нескольких опорах у вторых ворот сгнили металлические пятки креплений внутри железобетонных тумб. Задача технически не простая с учетом веса опор и забора. Важно обеспечить безопасность. Работы начаты в 2025 году, будут продолжены в 2026 году.

ТО 2026. Ремонт опор внешнего ограждения дома.

27. Выполнить/ начать работы по благоустройству (реконструкции) домового территории напротив бывшего детского сада – ДООУ по единому дизайнерскому проекту (МАФы, озеленение, мягкое резиновое покрытие площадки, закрытые беседки. К работам не приступили в 2025 году по причине необходимости предварительной подготовки основания территории 400 кв. м. (в том числе герметизация и водоотведение со стилобатной части подвала). Подготовка основания выполнена в полном объеме, включая ремонт столбов освещения, установка ливневых систем для вывода воды в дренажные системы города, укрепление и герметизация площадки с разуклонкой, бордюры и отмостки в районе ИТП.

ТО, СФ 2026-2027. Благоустройство домового территории.

28. Провести мониторинг, анализ и текущее ежегодное обслуживание вентилируемого фасада дома в соответствии с планом по корпусам. План и методика утверждаются Правлением. Дополнительное обследование фасада специализированной организацией (договор, обследование, дефектная ведомость, работы по факту). 26-27 годы.

ТО 2026. Обслуживание вентилируемого фасада.

29. Выполнить ремонт / замену резинового покрытия на детских площадках, ремонт конструкций на домового территории (скамейки, ограждения и т.д.).

ТО 2026. Благоустройство домового территории.

30. Выполнить работы по уменьшению примесей в системах водоснабжения. Плановая промывка лежаков систем ХВС и ГВС. График, рекомендации собственникам помещений по промывке личных фильтров воды при входе и на смесителях.

31. Провести ежегодный поэтажный мониторинг ржавчины в системах холодного и горячего водоснабжения на системах общедомового имущества (в жилых и нежилых помещениях) в соответствии с журналом проверок.

32. Выполнить частичный ремонт входных групп – 1 и 3 корпуса.

ТО 2026. Ремонт входных групп.

33. Провести осмотр / ремонт труб в помещениях с индивидуальными приборами учета потребления тепла на жилых этажах. 26-27 годы.

ТО 2026. Работы на инженерных сетях тепло-водо снабжения.

34. Выполнить частичный ремонт на технических этажах: (17-й) - ремонт напольного покрытия, нанесение на поверхность пылезащитного покрытия (праймера); (3-й) провести утепление коробов дымоудаления и прилегающих к вент-решеткам потолков (холодные полы в квартирах). 26-27 годы.

ТО 2026. Нежилые помещения.

35. Покраска стен и потолков в приквартирных холлах на двух этажах дома – 1-й и 2-й корпуса (по одному этажу).



ТО 2026. Подъезды, приквартирные холлы. Покраска стен и потолков.

36. Модернизация слаботочных систем МЖК (дом, подземный паркинг, домовая гостевая парковка, домовый периметр, службы пропускного режима и диспетчеризации).
37. ТО 2026. Слаботочные системы. Модернизация слаботочных систем.

В. Если не будет принято соответствующего решения по КР на ОСС 2026:

38. Сделать оценку и пополнить запас лифтового оборудования (заказать в третьем квартале года), провести ремонт. Закупка и расходование ЗИП приведены в Таблице 13.2. 2026 год. ТО, СФ 2026. Лифтовое оборудование. Пополнение ЗИП.
39. Выполнить ремонт лифтов в корпусах 1, 2 и 3 в МКД - осуществить замену/ оклеивание стеновых панелей и напольного покрытия в лифтовых кабинах. В соответствии с Решением ОСЧ от 25.12.2024 г. работы по кабинам лифтов должны были быть проведены по всем трем корпусам с 2025 по 2027 годы – из ФКР. 26 год.

Ремонт осуществить на примере выполненных в 2025 году работ в одной из лифтовых кабин в 3-м корпусе.

ТО, СФ 2026. Капитальный ремонт. Лифтовые кабины.

40. Выполнить капитальный ремонт входной группы 2-го корпуса в соответствии с проектом и предварительным сметным локальным расчетом материалов и работ. 2026 год. Перед ремонтом выполнить модернизацию лифтовых кабелей в холле.

ТО, СФ 2026. Капитальный ремонт. Входные группы.

41. Выполнить КР фасада МЖК - гранитных плит на фасаде 2-го корпуса, частично на 1-м и 3-м корпусах. Одновременно провести ремонт: примыкающих к граниту отливов и козырьков систем вентиляции и дымоудаления, световых проемов и дверей в технических помещениях (мусорокамерах) корпусов со двора дома для обеспечения использования металлических мусорных баков. 2026 год.

ТО, СФ 2026. Капитальный ремонт. Фасад.

42. Провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (демонтаж/ монтаж кабельных сетей и электрооборудования для автоматического сбора данных от индивидуальных приборов учета теплоснабжения в инженерных шкафах приквартирных холлов) в корпусах 1, 2, 3 МКД. 2026 год.

ТО, СФ 2026. Капитальный ремонт. Внутридомовые инженерные системы.

Использование средств дополнительного тарифа на подвальное помещение - паркинг:

43. Выполнить КР, наладку, запуск, тестирование и передачу на сопровождение приточно-вытяжных установок в ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1).

ДТ 2026. Капитальный ремонт приточно-вытяжных установок. ФКР подвального помещения 2024-2027 (ОСС от 13.02.2024, 19.04.2024 г., 14.08.2024 г.).

44. Приобретение запчастей и ремонт спецтехники паркинга.

ДТ 2026.

45. Клининг на паркинге: уборка машино-мест, чистка дренажной системы – лотки, колодцы, ручная уборка въездной и выездной рампы, дополнительная уборка проездов, пожарных лестниц.

ДТ 2026.

#### Управление.

46. Продолжить взаимодействие: с государственными институтами и специализированными структурами (Префектура, Управа, МЧС, МЖИ, ФНС, МОЭК, МОЭСК, Ростехнадзор и др.); владельцами нежилых помещений МЖК.
47. Продолжить работу с дебиторской задолженностью собственников помещений за ЖКУ и КР.
48. Продолжить эффективное управление денежными средствами текущего счета и специального счета капитального ремонта ТСЖ.
49. Продолжить выполнение ТСЖ работ в соответствии с Правилами проживания и Договором оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, исполнение бюджета на отчетный период.
50. Разработать/утвердить правила и периодичность проведения ежегодной инвентаризации общего имущества МЖК. По итогам инвентаризации отразить имущество на счетах забалансового учета. Не выполнено в 2025 году.
51. Продолжить работу по спорным помещениям пожарной защиты, мокрым зонам входных групп (туалетные комнаты).
52. Сформировать отчетность об использовании денежных средств специального фонда ТСЖ.
53. Сформировать отчетность об использовании денежных средств ДТ (дополнительный тариф).
54. Разместить информацию в ГИС ЖКХ в соответствии с нормативными требованиями.
55. Продолжить взаимодействие с ревизионной Комиссией ТСЖ по формированию отчетности перед членами ТСЖ в соответствии с утвержденной Минстроем РФ с 01.03.2026 г.
56. Доработка / настройка сайта ТСЖ.
57. Сформировать предложение о введении штатной единицы коменданта ЖК.

#### Разное.

58. В целях планирования работ по капитальному ремонту (замене) лифта / лифтов LM на имеющиеся на рынке аналоги выбрать проектную организацию и проработать вопросы: (1) основание принятия решения, (2) документы, (3) оценка (по совместимости управления и размещения оборудования) одновременной работы в подъездах лифтов от разных производителей; необходимые затрат в текущих ценах. Подготовить дорожную карту. 26-27 годы. В 2025 году ТСЖ с ФКР Москвы и специалистами АО «Мослифт» провели практическую оценку организационных и исполнительских работ на предмет полной замены систем управления лифтами (кроме замены кабин) на китайские аналоги.



Рынок замещения только развивается, появляются новые игроки, поставщики и проектировщики адаптационных решений. Будем следить и накапливать информацию для будущего проекта по переходу на новую платформу высотных скоростных лифтов. Запас прочности и время 5-7 лет у МЖК есть. Конкуренция корректирует стоимость и предложения.

59. Выполнить работы по подключению жилых и нежилых помещений к системе противопожарного мониторинга и оповещения дома. Необходимо добиться не менее 80% подключений. ЭТО БЕЗОПАСНОСТЬ дома высокой этажности. Для этого на дом утверждены СТУ. 26-28 годы.
60. Начать работы по модернизации технических помещений подвальной части в соответствии с СТУ – при положительном решении суда по спорным помещениям.
61. Проработать вопросы мойки окон по предварительным заявкам жителей, в том числе по площадям сплошных окон на фасаде.

#### Основные вопросы, планируемые для вынесения на ОСС 2026:

62. О капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома - **стволов мусоропровода** 1-го, 2-го и 3-го корпусов на основании: п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.12 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г. Сроки проведения работ: с 01.04.2026 г. по 31.12.2029 г. Предельно допустимая стоимость работ: 12 000 000,00 руб. Использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Зодиак», открытом в Банке ВТБ (ПАО).
63. О закрытии/консервации **стволов мусоропровода** 1-го, 2-го и 3-го корпусов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, с 01.06.2026 г., использовании с этой даты мусорокамер входных групп и уличной контейнерной площадки МЖК для сбора отходов.
64. О капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома - **фасада** (гранитных плит, облицовочных на фасаде) 1-го, 2-го и 3-го корпусов на основании: п.п.5 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.9 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833 ПП от 29.12.2014 г. Сроки проведения работ: с 01.04.2026 г. по 31.12.2029 г. Предельно допустимая стоимость работ: 9 000 000,00 руб. Использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Зодиак», открытым в Банке ВТБ (ПАО).
65. О капитальном ремонте/модернизации общего имущества многоквартирного дома - **лифтов** 1-го, 2-го и 3-го корпусов на основании: п.п.2 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.6 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г., Решения ОСЧ от 25.12.2024 г. Сроки проведения работ: с 01.04.2026 г. по 31.12.2028 г. Предельно допустимая стоимость работ: 7 000 000,00 руб. Использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт

многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Зодиак», открытым в Банке ВТБ (ПАО).

66. О капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома - **внутридомовых инженерных систем теплоснабжения** (демонтаж/монтаж кабельных сетей и электрооборудования для автоматического сбора данных от индивидуальных приборов учета теплоснабжения в инженерных шкафах приквартирных холлов) 1-го, 2-го и 3-го корпусов на основании: п.п.1 пункта 1 и пункта 2 статьи 166 ЖК РФ, п.2 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г. Сроки проведения работ: **с 01.04.2026 по 31.12.2027 г.** Предельно допустимая стоимость работ: **2 000 000,00 руб.** Использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Зодиак», открытым в Банке ВТБ (ПАО).
67. О капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома – **подъездов** (входных групп) 1-го, 2-го и 3-го корпусов на основании: п.2 статьи 166 ЖК РФ, п.15 Приложения к постановлению Правительства Москвы № 833-ПП от 29.12.2014 г. Сроки проведения работ: **с 01.04.2026 г. по 31.12.2028 г.** Предельно допустимая стоимость работ: **9 000 000,00 руб.** Использовать средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Зодиак», открытым в Банке ВТБ (ПАО).

**В один вопрос включить следующие три вопроса (68-70, так как при принятии решения по КР они действуют совместно):**

68. Об определении Председателя Правления ТСЖ "ЖК Зодиак" уполномоченным лицом от имени всех собственников помещений заключать договоры строительного подряда, предусмотренные частью 7 статьи 166 Жилищного Кодекса РФ, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1.
69. Об определении Председателя Правления ТСЖ "ЖК Зодиак" уполномоченным лицом от имени всех собственников помещений участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, предусмотренные частью 5.1 статьи 189 Жилищного Кодекса РФ, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1.
70. Об отказе от проведения уполномоченным органом строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества, предусмотренным частями 8 и 9 статьи 166 Жилищного Кодекса РФ, в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1. Строительный контроль в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме проводить в соответствии со статьей 53 Градостроительного Кодекса РФ.
71. Об утверждении в новой редакции Правил проживания в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1.

72. Об утверждении Договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1. Договор оказания услуг утверждается вместо действующего Договора управления многоквартирным домом между товариществом собственников жилья и собственником/владельцем помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Сосновая аллея, д. 1, Протокол №1от 30.11.2017 г.
73. О реконструкции и благоустройству домовый территории в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1, в соответствии с единым Проектом, Приложение 1 к материалам собрания. Сроки проведения работ: с 01.04.2026 г. по 31.12.2028 г. Использовать средства специального фонда дома.
74. Об организации общественной зарядной инфраструктуры на придомовой территории многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1 (далее - МКД) (не в подвальной части МКД). Сроки проведения работ: с 01.04.2026 г. по 31.12.2028 г. Использовать средства специального фонда дома.
75. Об определении места хранения протокола, решений и материалов общего собрания.

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МЖК

Таблица 1

№ п/п	Параметр	Информация
1.	Адрес	г. Москва, ул. Сосновая аллея, дом 1
2.	Год постройки, сдачи в эксплуатацию	31.12.2010
3.	Застройщик	ООО «Афина+» (ФСК «Лидер», ГК ФСК)
4.	Построен по инвестпроекту от 2004 года	Участники: Росимущество, ФГБНУ «Научный центр неврологии», ООО «Афина+»
5.	Материал стен фасада, технические требования проекта	Армированный железобетон, Фасадная система с воздушным зазором «NordFOX МТС-v-100» с облицовкой плитами керамогранита и утеплением стен с наружной стороны
6.	Этажей	24 – 28 – 24, с учетом надстройки 30
7.	Уровней в подземном паркинге	3
8.	Технических этажей	3
9.	Подъездов	3
10.	Квартир	427
11.	Машино-мест в паркинге	492
12.	Машино-мест на придомовой территории	80
13.	Площадь кровли, м.кв.	2 550
14.	Высотность дома	126,97 метров
15.	Крыша	Плоская, эксплуатируемая
16.	Лифтов	13
17.	Собственная ИТП	Да
18.	Детская площадка	Да
19.	Спортивная площадка	Да
20.	Ограждение общей территории	Да
21.	Площадь общей территории, кв.м.	14 573
22.	Площадь придомовой территории, кв.м.	12 000
23.	Автомобильная мойка в паркинге	Да
24.	Общая площадь МЖК, кв.м.	88 773,2
25.	Жилая площадь, кв.м.	42 550,0
26.	Нежилая площадь, кв.м.	14 478,8
27.	Площадь подвального помещения (подземного гаража-стоянки), кв.м.	9 070,0
28.	Площадь общего имущества МЖК, кв.м.	30 190,2
29.	Оборудование системами АППС	Да
30.	Одновременно в ЖК находится	Более 1100 человек
31.	Способ управления	С 2010 по 2016 - Управляющая компания от застройщика, С 2016 года – ТСЖ

ТСЖ «ЖК Зодиак» было создано 09.09.2016 г. на основании решения общего собрания собственников, протокол № 1-2016 г. от 20.07.2016 г.

Правление является коллегиальным исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

Текущий состав Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» избран в соответствии с Решением ОСЧ ТСЖ (Протокол № 2-2024 от 24.12.2024 г., сроком на 2 года – 2025-2026) в следующем составе:

- Члены Правления ТСЖ: Агафонов А.С., Зарицкий П.Ю., Краснов И.П., Романенкова О.Ю., Трифонова С.П., Шиндяпкин Д.В.,
- Председатель Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» (Протокол заседания Правления № 10/01-2025 от 10.01.2025) – Агафонов А.С.,
- Правление ТСЖ «ЖК Зодиак» осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом ТСЖ (Протокол № 1-2016 от 20.07.2016). Бухгалтерский учет в Товариществе ведется в соответствии с Федеральными законами и Жилищным кодексом Российской Федерации, автоматизирован.

Ревизионная комиссия ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2024-2025 годы в составе:

Кухорева Любовь Валентиновна,  
Латышева Юлия Викторовна,  
Новикова Нина Иосифовна (Председатель РК).

#### **Основные принципы работы Правления:**

- **Управление в интересах собственников**, проработка и реализация оптимальных решений.
- **Прозрачность и открытость**. Заседания Правления открыты для жителей, решения Правления доступны к ознакомлению. Финансовая отчетность является неотъемлемой частью отчета о работе Правления за год.
- **Независимость**. Члены Правления не являются сотрудниками ТСЖ. При наличии заинтересованности не голосуют по вопросам повестки. При принятии решений руководствуются исключительно интересами членов ТСЖ.
- **Справедливость**. Правление представляет интересы собственников в равной мере, избегает конфликта интересов, действует исключительно честно, принимая решения на основании анализа фактов.

#### **Задачи, стоящие перед Правлением:**

- обеспечивать надлежащее исполнение договора управления МЖК,
- создавать и поддерживать условия для комфортного проживания,
- повышать инвестиционную привлекательность ЖК «Зодиак»,
- укреплять финансовую устойчивость ТСЖ,
- содержать в исправном состоянии общее имущество собственников.

# ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ МЖК

Таблица 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и др.)	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
<b>Паркинг</b>			
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
2	Внешние и внутренние капитальные стены	Монолитные	Удовлетворительное
3	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
4	Система поэтажного внутреннего ливневого водоотведения	Водостоки, дренажные каналы, колодцы	Хорошее
5	Дренажная автоматическая система сброса воды в ливневую канализацию	5 насосных станций по 2 насоса (основной и резервный); электронные системы автоматического контроля уровня и перекачки воды Grundfos.	Удовлетворительное
6	Приточно-вытяжная вентиляционная система	13 вентиляционных установок Korf; воздушно-тепловые завесы горизонтального исполнения (5 шт.). 2 циркуляционных насоса и 2 теплообменника (установлены в ИТП)	Удовлетворительное
7	Автоматическая противопожарная система	Системы оповещения, дымоудаления и пожаротушения; насосная станция	Удовлетворительное
8	АСКУД доступа в паркинг	Ручные и автоматические считыватели (6 шт.); ворота Normann (2 шт.); шлагбаум	Хорошее
9	Лифты подземной автостоянки	3 лифта Sodimas	Хорошее
10	Система видеонаблюдения	Видеокамеры (36 шт.), серверы, мониторы	Хорошее
<b>Жилая часть</b>			
1	Внешние и внутренние капитальные стены	Монолитные	Хорошее
2	Перекрытия	Монолитная железобетонная плита	Хорошее
3	Фасад	Навесной вентилируемый фасад NordFox с облицовкой плитами	Удовлетворительное,

		керамогранита и утеплением стен с наружной стороны	Визуальный осмотр - письмо МЖИ, 2024 год
4	Кровля	Плоская, эксплуатируемая, защищена тротуарной плиткой	Удовлетворительное
5	Система водоотведения воды с кровли	Трапы, ливневые магистрали вертикальные и горизонтальные на техэтажах и в шахтах	Хорошее
6	Система вытяжной вентиляции	Вентиляционные шахты с вытяжными вентиляционными установками на кровле (16 шт.)	Удовлетворительное
7	Автоматическая противопожарная система	Системы оповещения, дымоудаления и пожаротушения	Хорошее
8	Лифты	10 лифтов LM	Хорошее
9	Мусоропровод	3 ствола мусоропровода; 86 мусорных клапанов; 3 системы автоматической промывки стволов	Удовлетворительное
10	Приквартирные холлы	Стены, двери, напольное покрытие	Удовлетворительное
11	Входные группы корпусов	Холлы, тамбур, крыльцо	Удовлетворительное
12	Тепловой пункт	Станция ХВС: 2 группы по 3 циркуляционных насоса. Система ГВС: 2 группы по 2 циркуляционных насоса и 8 теплообменников. Подпиточные насосы: 6 шт. Система отопления: 4 циркуляционных насоса и 4 теплообменников. Система управления оборудованием (КИП).	Удовлетворительное
<b>Придомовая территория</b>			
1	Детская площадка № 1 (центральный двор)	Игровой комплекс с горками, песочницей и каруселью	Удовлетворительное
2	Площадка для отдыха (домовая рядом с ФОК)	Оборудование отсутствует	Удовлетворительное
3	Детская спортивно-игровая площадка	Футбольно-хоккейная площадка со спортивным инвентарем. Площадка воркаут для занятия спортом. Детский игровой комплекс. Теннисные столы.	Хорошее
4	АСКУД для доступа на территорию ЖК	Шлагбаумы (2 шт.), калитки со считывателями (4 шт.), автоматические ворота (4 шт.)	Удовлетворительное
5	Контейнерная площадка	Контейнерная площадка для раздельного сбора мусора	Хорошее
6	Зеленые насаждения	Деревья, декоративные кустарники, газон	Хорошее
7	Летняя велосипедная площадка (между корпусами 2 и 3)	Стойки для хранения велосипедов	Удовлетворительное

## ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Таблица 3

Перечень работ/услуг	Периодичность проведения работ	Сведения о выполнении работ (результат)	Соответствие качества оказанной услуги/работы государственным и иным стандартам
Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме	По графику	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка кровли дома	По мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка кровли рампы паркинга	По мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка и очистка паркинга	По графику	Выполняется	Соответствует
Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей	Ежедневно, по заявкам	Выполняется	Соответствует
Содержание конструктивных элементов жилого дома	Ежедневно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей отопления	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание фасада дома	Ежегодно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Уборка технического этажа	Ежегодно, по мере необходимости	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций	Выполняется		
Услуги по управлению многоквартирным домом	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание/ обслуживание приборов ОДПУ	По графику	Выполняется	Соответствует



Содержание лифтового оборудования	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание ограждения территории, ворот, калиток	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание спортивной площадки	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание детских площадок	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание систем оповещения и связи	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание эвакуационных выходов	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание противопожарных систем	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание систем ДУ, ПБВ, ПВ	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Содержание вертолетных площадок на кровле	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Услуги по диспетчеризации	Постоянно	Выполняется	Соответствует
Услуги по начислению и подготовке платежных документов за ЖКУ	Ежемесячно	Выполняется	Соответствует
Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов	По графику	Выполняется	Соответствует

## ОТЧЕТ О ЗАСЕДАНИЯХ ПРАВЛЕНИЯ

Очередные заседания Правления в 2025 году проводились ежемесячно. Для согласования срочных вопросов, требующих коллегиального решения, проводились внеочередные собрания членов Правления.

Всего Правление провело 15 заседаний в течение календарного года, включая 12 очередных и 3 внеочередных (онлайн, заочных).

На заседаниях Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» рассматривались следующие вопросы:

### **Аварийные и нештатные ситуации**

#### **Текущие вопросы:**

- отчеты об исполнении плана мероприятий за прошедший месяц,
- отчеты об исполнении реестра платежей за прошедший месяц,
- планы мероприятий на следующий месяц,
- реестры платежей на следующий месяц,
- работы по капитальному ремонту,
- выбор подрядных организаций и заключение договоров.

#### **Контрольные вопросы:**

- состояние дебиторской задолженности,
- изменения нормативных актов и законодательства,
- судебные/ хозяйственные споры.

#### **Прочие вопросы:**

- вопросы, рассматриваемые по инициативе членов Правления и собственников, включая дополнения в план работ, одобрение сделок более 100 000 рублей, обсуждение вопросов, связанных с капитальным ремонтом и др.

## ОТЧЕТ О ПРОВЕДЕННЫХ ОСЧ И ОСС В 2025 ГОДУ

В 2025 году по инициативе членов Правления проведено 1 (одно) ОСЧ и 1 (одно) ОСС. Основные принятые вопросы:

### Отчетное ОСЧ 2024 от 24.12.2024 г.:

1. Утвердили годовой отчет о деятельности Правления ТСЖ «ЖК ЗОДИАК» за 2024 год.
2. Избрали членов Правления ТСЖ «ЖК Зодиак» сроком на два года (2025-2026 гг.):  
Агафонов А.С.  
Краснов И.П.  
Романенкова О.Ю.  
Трифорова С.П.  
Зарицкий П.Ю.  
Шиндякин Д.В.
3. Утвердили перераспределение неизрасходованных средств из статей сметы ТСЖ «ЖК Зодиак» на фактически понесенные расходы по другим статьям внутри сметы 2024 года в соответствии с Приложением 4, приложенным к материалам собрания.
4. Утвердили Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на 2025 год в предложенной редакции в соответствии с Приложением 2 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2025 г. размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МЖК – 69,63 рублей, размер платы за услугу пропускного режима и диспетчеризации – 16,36 рублей с одного квадратного метра жилых и нежилых помещений в месяц, в т.ч. с машино-мест, действующие до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.
5. Утвердили дополнительную Смету доходов и расходов ТСЖ «ЖК Зодиак» на содержание общего имущества подвального помещения (подземного гаража-стоянки) на 2025 год в соответствии с Приложением 3 к материалам собрания. Утвердить с 01.01.2025 г. дополнительный размер платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества, расположенного в подвальных помещениях (подземном паркинге) – 34,21 рублей с одного квадратного метра машино-места в месяц, действующий до утверждения новых размеров платежей (ставок) на общем собрании.
6. Утвердили направления расходования средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак» в 2025 году в соответствии с Приложением 5, приложенным к материалам собрания.

### Плановое ОСС 2025 от 16.04.2025 г.:

1. Определили лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений участвовать в приемке работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с подрядчиками по вопросам проведения капитального ремонта ТСЖ «ЖК Зодиак»: Председателя Правления ТСЖ «ЖК Зодиак».
2. Наделили Правление ТСЖ «ЖК Зодиак» полномочиями самостоятельно выбирать подрядные организации на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1 -

путем проведения конкурса. Критерии отбора подрядной организации по проведению работ по капитальному ремонту определены в Приложении 1 к материалам собрания.

3. Утвердили перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и сроков проведения работ в МКД на основании Протокола собрания членов ТСЖ № 2-2024 от 24.12..2024 и решения Правления ТСЖ от 05.02.2025 за счет средств специального фонда ТСЖ «ЖК Зодиак», накопленных за 2025 – 2026 гг.

*«1. Работы по демонтажу части общего имущества МКД – секций заборного ограждения на придомовой территории вдоль 1 корпуса на прямом участке выезда через 7 ворота. Схема приведена в Приложении 2 к материалам собрания. На освободившейся территории провести работы по озеленению. Использование демонтированных конструкций в интересах ЖК «Зодиак» поручить Правлению ТСЖ «ЖК Зодиак». Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.*

*2. Строительство легкого хозяйственного блока на территории МКД между въездной рампой и внешним забором ограждения: для инвентаря, подсобных материалов, сбора вторичных отходов (пластик, металл, картон). Схема приведена в Приложении 3 к материалам собрания. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026гг.*

*3. Строительство легкого укрытия для уборочного транспортного средства трактор «Белорус МТЗ-320.4М» на придомовой территории МКД рядом с въездной рампой и забором ограждения размером: ширина 3 м, длинна 6 м. Схема приведена в Приложении 4 к материалам собрания. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026гг.*

*4. Установка не менее 10 камер системы видеонаблюдения в дополнение к имеющимся с расположением новых камер в лифтовых кабинах жилого комплекса. Сроки проведения работ: с 01.04.2025 по 31.12.2026 гг.».*

4. Утвердили установку стеллажного оборудования в холлах корпусов 1, 2 и 3 многоквартирного дома по адресу: г. Москва, Сосновая аллея, дом 1 и правила пользования стеллажным оборудованием в редакции, изложенной в Приложении 5 к материалам собрания.

# ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА ГОД

Таблица 4

## Приложение к Договору управления

Номер строки	Показатель	Сумма, руб.	
		2024	2025
	<b>Остатки на лицевом счете МКД</b>		
1	Остаток на лицевом счете МКД (ЖКУ) на начало периода	747 227	2 184 723
2	Остаток на ДС	14 431 074	10 700 000
3	Начислено на лицевой счет МКД (ЖКУ)	92 674 523	98 903 295
4	Получено за оказание доп.услуг/аренду/агентские услуги	3 678 747	5 624 977
5	<b>Выполнено работ (оказано услуг), всего:</b>	<b>42 336 883</b>	<b>47 330 258</b>
	<b>- содержание общего имущества МКД, всего:</b>	<b>31 932 780</b>	<b>35 095 370</b>
	<i>ТО Комплексная уборка мест общего пользования</i>	<i>4 672 470</i>	<i>5 395 216</i>
	<i>ТО Уборка земельного участка (14573 кв.м)</i>	<i>3 535 634</i>	<i>4 082 531</i>
	<i>ТО Уборка паркинга (содержание персонала, услуги подрядчика), текущий ремонт</i>	<i>1 643 096</i>	<i>1 897 253</i>
	<i>ТО Техническое обслуживание лифтового оборудования</i>	<i>3 120 000</i>	<i>3 360 000</i>
	<i>ТО Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и дымоудаления, системы пожарного водопровода, речевого оповещения.</i>	<i>720 000</i>	<i>880 000</i>
	<i>ТО Техническое обслуживание системы вентиляции</i>	<i>120 000</i>	<i>80 000</i>
	<i>ТО Техническое обслуживание домофонов, шлагбаумов и системы видеонаблюдения, системы контроля доступа, прочих слаботочных систем</i>	<i>956 400</i>	<i>1 146 100</i>
	<i>ТО Обслуживание ИТП, теплосети, системы ГВС.</i>	<i>120 000</i>	<i>240 000</i>
	<i>ТО Оплата за обслуживание программ электронной отчетности: ТасКом, 1С, ГИС ЖКХ, Электронные площадки и ключи</i>	<i>176 396</i>	<i>151 127</i>
	<i>ТО юридическое сопровождение</i>	<i>489 600</i>	<i>326 400</i>
	<i>ТО Обслуживание сайта ТСЖ</i>	<i>60 000</i>	<i>60 000</i>
	<i>ФОТ, отчисления с ФОТ</i>	<i>13 860 882</i>	<i>17 476 743</i>
	<b>- текущий ремонт общего имущества МКД, всего:</b>	<b>10 413 103</b>	<b>12 234 888</b>
	<i>Ремонтные работы по содержанию помещений общего пользования</i>	<i>3 305 375</i>	<i>4 471 833</i>
	<i>Подготовка земельного участка к сезонной эксплуатации</i>	<i>1 113 559</i>	<i>603 520</i>
	<i>Замена и ремонт вышедших из строя оборудования лифтов в рамках текущего ремонта</i>	<i>3 552 083</i>	<i>3 301 049</i>
	<i>Материалы, инвентарь, спецодежда, инструмент</i>	<i>1 047 948</i>	<i>886 534</i>
	<i>Обслуживание и обследование фасада, сброс снега в зимний период с привлечением промышленных альпинистов.</i>		<i>303 500</i>
6	<b>Оплата коммунальных услуг, всего:</b>	<b>33 235 268</b>	<b>37 461 000</b>
	<i>ГУП "Экотехпром"</i>	<i>1 616 002</i>	<i>1 741 333</i>
	<i>Филиал №11 "Горэнергосбыт" ПАО "МОЭК"</i>	<i>20 696 290</i>	<i>21 930 543</i>
	<i>ПАО "Мосэнергосбыт"</i>	<i>5 604 810</i>	<i>6 370 434</i>
	<i>АО "Мосводоканал"</i>	<i>5 318 165</i>	<i>5 909 359</i>
7	<b>Дополнительная смета на паркинг</b>	<b>3 324 958</b>	<b>3 387 988</b>
8	<b>ОХРАНА</b>	<b>10 229 774</b>	<b>12 525 830</b>
9	<b>Работы/приобретение оборудования из СФ</b>	<b>7 955 079</b>	<b>6 470 785</b>
10	<b>Остаток на лицевом счете МКД + ДС на конец периода</b>	<b>5 942 836</b>	<b>10 237 134</b>

Платежная дисциплина			
11	<b>Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на начало периода, всего:</b>	<b>-16 969 369</b>	<b>-17 294 546</b>
	- содержание общего имущества МКД	-13 212 236	-13 429 538
	- за капитальный ремонт	-3 757 133	-3 865 008
12	<b>Начислено собственникам помещений/нанимателям за период, всего:</b>	<b>109 086 082</b>	<b>117 888 198</b>
	- за коммунальные услуги	33 235 268	35 951 669
	- за содержание жилого помещения	45 420 006	47 514 966
	- за службу пропускного режима	9 746 522	11 163 932
	- за доп.тариф паркинг	3 467 768	3 467 768
	- за капитальный ремонт	17 471 333	19 789 863
13	<b>Оплачено собственниками помещений/нанимателями за период, всего:</b>	<b>109 086 082</b>	<b>116 041 557</b>
	- содержание МКД	90 792 087	97 044 148
	- возврат льгот	1 055 045	1 194 069
	- за капитальный ремонт	16 308 085	18 997 409
14	<b>Задолженность/Переплата собственниками помещений/нанимателями на конец периода, всего:</b>	<b>-20 015 052</b>	<b>-19 946 147</b>
	- содержание МКД	-15 094 671	-15 288 684
	- за капитальный ремонт	-4 920 381	-4 657 462
<b>Использование общего имущества МКД</b>			
15	<b>Доходы, полученные от использования общего имущества</b>	<b>3 678 747</b>	<b>5 624 977</b>

## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ПЛАН, ВЫПОЛНЕНИЕ, ПРОГНОЗ)

План работ из средств специального фонда (СФ), руб.

Таблица 5

### Средства СФ

Год	Средства СФ на 01/01	Поступило средств	Израсходовано средств	Средства СФ на 31/12
2024	14 431 074	4 315 034	6 190 186	12 555 922
2025	12 555 922	5 624 977	6 588 785	11 599 775
2026 план	11 599 775	1 798 882 (*)	11 099 400	2 299 257

(\*) – не включая проценты по депозиту и оказанные услуги.  
В ТСЖ принято Положение о специальном фонде.

Таблица 5.1

### План/ факт работ из средств СФ

Наименование работ	План	Факт
<b>План работ на 2024 год</b>		
Приобретение трактора	1 700 000	1 700 000
Приобретение средств механизированной уборки	200 000	
Ремонт квартирных холлов	600 000	
Обустройство детской площадки	1 100 000	-
Ремонт холла корпуса 1 (окна, вентиляция, косметический ремонт)	400 000	-
АРЗ для лифтового оборудования, лифтовой кабель 1000 метров		3 456 980
Расходы на ремонт въездной рампы		1 400 000
Исполнительный лист НИИ Неврологии		778 299
Расходы на ремонт шинной		249 800
Расходы на ремонт кровли		370 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 000 000</b>	<b>7 955 079</b>
<b>План работ на 2025 год</b>		
Пожарные/противопожарные системы	1 819 000	895 150
Обследование/модернизация системы водоснабжения	850 000	138 000
Ремонт и оборудование новой шинной комнаты	380 000	0
Благоустройство домового территории	1 600 000	1 599 040
Постройка хозяйственного блока за въездной рампой	1 000 000	0

Постройка легкого укрытия для трактора (3х6) у въездной рампы	700 000	0
Ремонт ограждения земельного участка (забор, ворота, навес)	800 000	1 010 000
Ремонт входных групп 1,2,3 корпуса	1 200 000	327 845
Регистрация ИТП в Госреестре	750 000	
Расходы СКУД		296 630
Расходы на оценку		850 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>9 099 000</b>	<b>5 116 665</b>
<b>План работ на 2026 год</b>		
Демонтаж секций заборного ограждения на придомовой территории	600 000	
Капитальный ремонт входной группы 2-го корпуса	1 000 000	
Работы по озеленению территории	300 000	
Работы по благоустройству домовой территории напротив бывшего детского сада	1 500 000	
Ремонт инженерных систем теплоснабжения для автоматического сбора данных от индивидуальных приборов учета теплоснабжения	1 000 000	
Установка камер в лифты (не менее 10 шт)	600 000	
Модернизация слаботочных систем	1 000 000	
Ремонт брусчатки на придомовой территории	1 000 000	
<b>Перенос неизрасходованных статей сметы 2025 на 2026</b>		
Ремонт и оборудование новой шинной комнаты	380 000	
Постройка легкого хоз блока за въездной рампой для инвентаря, подсобных материалов и гаража для трактора, решение ОСЧ, ОСС 2025-2026	3 000 000	
<b>ИТОГО:</b>	<b>11 099 400</b>	



План работ из средств дополнительного тарифа (ДТ), руб.

Таблица 5.2

Средства ДТ

Год	Начислено	Поступило средств	Израсходовано средств
2023	3 381 400	3 471 988	3 310 732
2024	3 469 512	3 225 598	3 324 958
2025	3 469 512	3 149 824	3 387 988
2026	3 469 512		

Таблица 5.3

План/ факт работ из средств ДТ

Наименование	План	Факт
	2024	
Текущий ремонт конструктивных элементов: запчасти, покраска стен, потолков, горизонтальных трещин	2 000 000	1 246 239
Покупка поломоечной машины в паркинг, мойки высокого давления		1 400 000
Приточно-вытяжная вентиляция	350 000	261 190
Замена / установка противопожарных дверей: - установка на аварийных выходах на пожарную лестницу паркинга (закрытие теплового контура); - замена противопожарных дверей выходов на улицу	150 000	257 000
Покупка / ремонт / замена насосов ливневой канализации на -3 уровне	300 000	160 529
Покраска уровни -2, -1	324 000	
Замена Воздушно тепловая завеса	340 000	
Резерв	5 513	
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 469 513</b>	<b>3 324 958</b>
<b>План работ на 2025 год</b>		
Вид работ	План	Факт
КР, наладка, запуск, тестирование и передачу на сопровождение приточно-вытяжных установок в ЖК «Зодиак» (ПА1.1, ПА2.1 - ПА2.4, ПА-3.1 - ПА-3.6, ПА1.4 - ПА4.4, ПА6.1, ПА7.1)	2 000 000	798 247
Приобретение спецтехники – поломоечной машины в паркинг (в 4 квартале, на замену работающей с 2018 года)	1 200 000	966 972

Приобретение, установка пескоулавливающего оборудования для паркинга. Цель - предварительная очистка сбросов воды между -1, -2 и -3 уровнями в ливневую систему и очистки воды от песка из поломоечных машин	269 512	1 622 769
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 469 512</b>	<b>3 387 988</b>

<b>План работ на 2026 год</b>		
<b>Вид работ в паркинге</b>	<b>План</b>	<b>Факт</b>
Обслуживание спецтехники – поломоечных машин	378 000	
Ремонт, наладка, запуск приточно-вытяжных установок	851 513	
Клининг: - уборка машино-мест, - чистка дренажной системы – лотки, колодцы, - ручная уборка въездной и выездной рампы, - дополнительная уборка проездов, пожарных лестниц.	2 240 000	
<b>ИТОГО:</b>	<b>3 469 513</b>	

Всего начислено собственникам помещений за отчетный период, руб.

Таблица 6

№ п/п	Вид услуги	Начислено 2023	Начислено 2024	Начислено 2025
1	Капитальный ремонт	14 330 720	17 336 944	19 789 863
2	Тепловая энергия	18 615 687	20 020 796	21 930 543
3	Потребление воды	4 616 411	4 855 897	5 909 359
4	Обращение с ТКО	4 039 678	1 616 002	1 741 333
5	Электроэнергия	5 590 781	5 452 431	6 370 434
6	Техническое обслуживание и управление	37 004 513	45 420 006	47 514 966
7	Служба пропускного режима	8 397 703	9 746 522	11 163 932
8	Доп. тариф пом. паркинга, техническое обслуживание и управление	3 467 768	3 467 768	3 467 768
9	Антенна	773 445	804 960	804 960
10	Платные услуги	1 740 398	2 632 177	2 512 012
11	Прочий доход (аренда, депозит)	580 052	1 046 571	3 112 964
	<b>Итого:</b>	<b>99 157 160</b>	<b>112 400 073</b>	<b>124 318 135</b>

Начисления, поступления и задолженность за ЖКУ в отчетный период, руб.

Таблица 7

№ п/п	Контрагент	Задолженность на 01/01	Начислено	Оплачено	Задолженность на 31/12
<b>2023</b>					
1	Собственники жилых помещений	7 239 285	56 822 734	57 776 301	6 285 719
2	Собственники нежилых помещений	1 379 960	8 191 420	7 944 568	1 626 812
3	Собственники машино-мест	1 547 813	12 914 962	13 080 393	1 382 382
	<b>Итого:</b>	<b>10 121 799</b>	<b>76 621 382</b>	<b>73 530 945</b>	<b>13 212 236</b>
<b>2024</b>					
1	Собственники жилых помещений	6 285 719	67 288 844	64 127 335	9 447 227
2	Собственники нежилых помещений	1 626 812	9 662 541	9 208 745	2 080 608
3	Собственники машино-мест	1 382 382	14 401 806	13 882 486	1 901 702
	<b>Итого:</b>	<b>9 294 912</b>	<b>91 353 191</b>	<b>87 218 566</b>	<b>13 429 538</b>
<b>2025</b>					
1	Собственники жилых помещений	9 447 227	71 941 955	71 506 474	9 882 708
2	Собственники нежилых помещений	2 080 608	10 309 871	10 853 044	1 537 435
3	Собственники машино-мест	1 901 702	16 651 469	14 684 631	3 868 541
	<b>Итого:</b>	<b>13 429 538</b>	<b>98 903 295</b>	<b>97 044 148</b>	<b>15 288 684</b>

Начисления, поступления и задолженность по счету КР за отчетный период, руб.

Таблица 8

№ п/ п	Контрагент	Задолженность на 01/01	Начислено	Оплачено	Задолженно сть на 31/12
<b>2023</b>					
1	Собственники жилых помещений	2 065 896	12 045 506	11 848 083	2 263 320
2	Собственники нежилых помещений	295 586	1 831 035	1 704 805	421 817
3	Собственники машино-мест	319 404	2 393 368	2 356 727	356 044
	<b>Итого:</b>	<b>2 680 886</b>	<b>16 269 909</b>	<b>15 909 615</b>	<b>3 041 181</b>
<b>2024</b>					
1	Собственники жилых помещений	2 263 320	12 803 778	12 279 989	2 787 108
2	Собственники нежилых помещений	421 817	1 983 500	1 809 640	595 678
3	Собственники машино-мест	356 044	2 549 665	2 423 487	482 222
	<b>Итого:</b>	<b>3 041 181</b>	<b>17 336 944</b>	<b>16 513 116</b>	<b>3 865 008</b>
<b>2025</b>					
1	Собственники жилых помещений	2 787 108	14 650 842	13 849 274	3 588 677
2	Собственники нежилых помещений	595 678	2 203 322	2 411 023	387 977
3	Собственники машино-мест	482 222	2 935 698	2 737 113	680 808
	<b>Итого:</b>	<b>3 865 008</b>	<b>19 789 863</b>	<b>18 997 409</b>	<b>4 657 462</b>

Остаток и прогноз поступлений средств КР на специальном счете по годам  
(нарастающим итогом), руб.

Таблица 9

Год	Ставка с 01.01	Остаток на 01.01	Расходы (*)	Поступило средств КР от собственников	Поступило % НСО	Долг	Остаток на 31.12
2023	24,09	18 526 783	0	16 215 017	662 306	3 757 133	35 404 106
2024	25,58	35 404 106	3 134 000	16 883 797	5 347 592	3 865 008	54 501 494
2025	29,66	54 501 494	11 239 312	19 416 366	10 456 954	4 444 760	73 135 503
2026	32,63	73 135 503	20 000 000	22 266 451	7 000 000	5 000 000	82 401 954
2027							94 000 000
2028							

(\*) прогноз расходов средств со счета фонда КР состоит из уже принятых на ОСС максимально допустимых средств по направлениям работ и планируемых к принятию на очередном годовом ОСС2026 расходам на КР (если соответствующее решение на ОСС2026 будет принято).

Поступления в специальный фонд за счет дополнительных средств, руб.

Таблица 10

№ п/п	Год	Аренда	Услуги	Депозиты	Всего
1.	2023	708 400	1 144 569	686 102	2 539 071
2.	2024	1 046 571	1 095 512	1 536 665	3 678 747
3.	2025	1 272 805	2 512 012	1 847 820	5 632 637
4.	2026				
5.	2027				
6.	2028				



## Ставка ТО, ПР, ТКО МЖК, руб. за кв.м.

Таблица 11

Год	Ставка ТО	Изменение, %	Служба пропускного режима	Изменение, %	Обращение с ТКО	Итого
2011	59,55	-	0,00	-	0	59,55
2016	49,00	-17,72%	0,00	0,00%	0	49,00
2017	49,00	0,00%	10,00	0,00%	0	59,00
2022	54,20	10,61%	12,30	23,00%	3,65	70,15
2024	66,50	22,69%	14,27	16,02%	3,65	84,42
2025	69,63	4,71%	16,36	14,62%	3,65	89,64
2026	77,93	11,92%	24,10	47,34%	3,65	105,68
2026	102,03	18,65%			3,65	105,68

Правлением 12.11.2025 г. предложено ставку ТО на 2026 год и далее объединить в квитанциях со ставкой услуги ПР.

### Например, без охраны:

2018 г. было:

Тариф Жилищника 27,6 руб./кв.м.

Тариф ТСЖ 59 руб./кв.м., (комплексный с охраной), если вычесть 10 руб/кв.м охране для сравнения, то тариф был дороже жилищника на 78%.

В 2025 г.: тариф жилищника 45,99 обслуживание + 8,43 обращение с ТКО = 54,42 руб./кв.м., рост тарифа к 2018 г. на 97%.

Тариф ТСЖ 69,63 обслуживание + 3,65 обращение с ТКО = 73,28 руб./кв.м., рост тарифа к 2018 г. на 50%.

Превышение тарифа ТСЖ над тарифом Жилищника в 2025 г. Снизилось до 35%.

При этом у Жилищника отсутствует в домах сложное оборудование и существенные затраты на него.

Сравнение с официальной инфляцией за период 2018-2025 г.

Коэффициент инфляции нарастающим итогом:

$1,0426 \cdot 1,0304 \cdot 1,0491 \cdot 1,0839 \cdot 1,1194 \cdot 1,0742 \cdot 1,0952 \cdot 1,0925 = 1.76$  или 76%.

Рост тарифа ТСЖ на 76% от 2018 г. к 2025 составит 77,93 руб./кв.м.

Рост тарифа Жилищника с 2018 г. (97% против 76% инфляции) опережает официальную инфляцию, рост тарифа ТСЖ с 2018 г. (50% против 76% инфляции) ниже официальной инфляции.

Ставка ТО, ПР, ДТ, ТКО машино-мест подземного паркинга, руб. за кв.м.

Таблица 12

Год	Ставка ТО	Изменение, %	Служба пропускного режима ПР	Изменение, %	Доп. тариф ДТ	Обращение с ТКО	Итого
2011	125,42	-	-		0	-	125,42
2016	49		-		0	-	49
2017	49	0,00%	10,00		0	-	59
2022	54,2	10,61%	12,30	23,00%	34,21	9,47	100,71
2024	66,5	22,69%	14,27	16,02%	34,21	9,47	114,98
2025	69,63	4,71%	16,36	14,62%	34,21	9,47	120,20
2026	77,93	11,92%	24,10	47,34%	34,21	9,47	136,24
2026	<b>102,03</b>	18,65%			34,21	9,47	<b>136,24</b>

Правлением 12.11.2025 г. принято решение ставку ТО на 2026 год и далее объединить в квитанциях со ставкой услуги ПР.

Лифтовое оборудование (план, исполнение, АРЗ, ТО, СФ, ФКР), руб.

Таблица 13

Год		План ТО, СФ, ФКР	Исполнение
2020	Работы	2 000 000	1 775 940
	Запасные части:	1 437 000	838 385
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 437 000</b>	<b>2 614 325</b>
По Договору за 12 месяцев		2 400 000	2 400 000
2021	Работы	2 372 000	1 160 967
	Запасные части:	1 115 000	1 078 365
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 487 000</b>	<b>2 239 332</b>
По Договору за 12 месяцев		2 400 000	2 400 000
2022	Работы		1 155 599
	Запасные части, АРЗ:	1 081 162	2 569 336
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 200 000</b>	<b>3 724 935</b>
По Договору за 12 месяцев		2 640 000	2 640 000
2023	Работы		1 110 599
	Запасные части, АРЗ:		721 143
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 791 000</b>	<b>1 831 742</b>
По Договору за 12 месяцев		2 880 000	2 880 000
2024	Работы	1 444 700	784 139
	Запасные части, АРЗ:	1 000 000	4 303 246
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 444 700</b>	<b>5 087 385</b>
По Договору за 12 месяцев		3 120 000	3 120 000
2025	Работы	1 100 000	1 278 816
	Запасные части, АРЗ:	700 000	2 022 233
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 800 000</b>	<b>3 301 049</b>
По Договору за 12 месяцев		3 432 000	3 360 000
2026	Работы	1 240 000	
	Запасные части, АРЗ:	1 000 000	
	<b>ИТОГО:</b>	<b>2 240 000</b>	
По Договору за 12 месяцев		3 780 000	3 780 000

(\*) АРЗ – аварийный резерв ЗИП формируется на комплектующие с длительными сроками поставки, таблица 13.2. Средства выделяются по решению Правления ТСЖ из СФ, ТО или ФКР. ЗИП и АРЗ могут закупаться как через подрядчика, так и у других поставщиков. АРЗ поддерживается на складе на уровне 1.8 – 2 млн рублей, что снижает вынужденные простои в работе лифтов, таблица 13.1.

## Вынужденные простои в работе лифтов и работа в режиме "ПОГРУЗКА"

Таблица 13.1

№ ЛИФТА	ВРЕМЯ ПРОСТОЯ	ПРИЧИНА ПРОСТОЯ
<b>2024 год</b>		
<b>1-ый корпус</b>		
122842	18.12.2023 - 18.03.2024 (режим "ПОГРУЗКА")	Вышел из строя КПП, долго ждали его изготовления. На протяжении времени ожидания КПП лифт работал в режиме "Погрузка"
122842	29.03.2024 - 01.04.2024	Вышли из строя пускатели станции управления лифтом. Ожидали поставку в сроки, согласно КП.
122841	12.07.2024 - 20.07.2024 (режим "ПОГРУЗКА")	Износ подшипников отводных блоков. На протяжении времени ожидания ремонта лифт работал в режиме "Погрузка"
122841	03.09.2024 - 05.09.2024	Вышли из строя пускатели станции управления лифтом. Заменяли раньше срока по КП.
<b>2-ой корпус лифт в паркинг</b>		
13674	04.07.2024 - 09.07.2024	Вышли из строя контакторы и силовая часть платы частотного преобразователя. Поставили в сроки, согласно КП.
<b>2-ой корпус</b>		
122843	23.08.2024 - 19.10.2024	Износ ограничителя скорости. Ждали долго поставку от поставщика ОС в сборе.
122845	23.10.2024	Вышел из строя КПП. КП дано заказчику, счет отправлен.
<b>3-ий корпус</b>		
122849	04.11.2024 - 14.11.2024	Вышли из строя пускатели частотного преобразователя. Ожидали поставку в сроки, согласно КП.

### 2025 год

№ заявки	Номер лифта	Дата открытия	Дата закрытия	Время простоя (дни)	Причина простоя
375	122840	03.04.2025	10.04.2025	8	замена подвесного кабеля
829	122844	24.07.2025	22.08.2025	30	замена подшипников отводного блока
950	122848	24.08.2025	26.08.2025	3	устранение КЗ
994	122840	08.09.2025	17.09.2025	10	замена роликов башмака кабины
1033	122845	20.09.2025	03.10.2025	14	замена подшипников отводного блока

Регламентные остановки лифтов не учитываются.

## Работа с АРЗ ЗИП лифтового оборудования длительного срока доставки

Таблица 13.2

№	Наименование ЗИП (на складе)	Кол- во (шт.)	Цена ед.(руб.)	На складе на сумму (руб.) 01.01.2025	Исполь зовано	Дата	Установлено в лифт №	Остаток на 31.12.2025.
2024 - 2025 годы								
1	Ролик башмака кабины D=180mm, W=35mm, d=20mm, два подшипника 6204	6	44 480	266 880	1	01.08.25	122846	5
2	Ограничитель скорости, шкив D=300мм, Vn=2.0м/с, Vi1=2.5м/с	2	186 708	373 416	1	18.07.25	122844	1
3	Мотор-редуктор привода ДК, DC SG80K WL2 GR63X25	2	93 730	187 460	1	13.10.25	122842	1
4	Контроллер привода дверей Sematic CDD5	2	116 020	232 040	2	10.06.25 13.10.25	122845, 122842	0
5	Пружина барабанная ДШ D=127мм	2	10 930	21 860				2
6	Датчик шахтной информации LIMAX2- 00-030-62N5-SSG0- D9M1	1	70 517	70 517				1
7	LC1D25FD, Контактор, 25А, 3Р, NO+NC (110VDC)	4	15 640	62 560				4
8	LC1D18FD, Контактор, 18А, 3Р, NO+NC (110VDC)	2	12 450	24 900				2
9	LC1D128FD, Контактор, 25А, 4P(2NO+2NC), NO+NC (110VDC)	2	6 500	13 000				2
10	Кнопка приказной/вызывной панели, антивандальная	1	19 307	19 307	1	01.10.25	13675	0
11	Частотный преобразователь Fuji FRN7.5LM1S-4SD, 7.5кВт/23,2А	1	838 040	838 040				1
12	Кабель КППКУ (спецзаказ на заводе)	625 м	1 297	810 625	125 м	23.01.25	122845	500 м
	<b>Итого на начало и конец 2025 года:</b>			<b>2 920 605</b>				<b>2 392 395</b>

Клининг (план, исполнение, % к году), руб.

Таблица 14

Год	Подрядчик	Договор	План	Исполнение	Изменение к году %	Примечание
2023	ИП Трифонова, от 11.04.2023	11.04.2023 – 31.12.2023	6 244 167	6 244 167	-	не полный год
2024	ИП Трифонова, от 18.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	9 412 000	9 851 200	-	
2025	ИП Трифонова, договор №20- 12/24 от 20.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	11 335 000	11 375 000	11,59%	
2026	ИП Трифонова, договор №03- 12/25 от 03.12.2025	01.01.2026 – 31.12.2026	13 280 000		17,16%	

ФОТ, управление, технический персонал ТСЖ, руб.

Таблица 15

Год	ФОТ план, с учетом премии	ФОТ исполнение	Персонал управления	Технический персонал ТСЖ
2023	11 812 000	11 710 143	3	5
2024	11 330 400	11 034 013	3	5
2025	14 513 733	14 006 250	3	5
2026	15 521 137		3	5

Таблица 15.1

	Кол-во штатных единиц	2025	НДФЛ	2026	НДФЛ
		Оклад	13%	Оклад	13%
Председатель Правления	1	252 000	29 900	253 000	32 890
Главный бухгалтер	1	115 000	14 950	132 250	17 193
Главный инженер	1	150 000	19 500	150 000	19 500
Энергетик электрик	1	88 000	11 440	101 200	13 156
Электрик	1	77 000	10 010	88 550	11 512
Сантехник	1	77 000	10 010	88 550	11 512
Сантехник дежурный	2	79 567	10 344	183 003	23 790
Управляющий	1	200 000		220 000	
Премия годовая		666 133	86 597	732 747	95 257



## СУДЕБНЫЕ СПОРЫ

Таблица 16

N п/п	Стороны	Предмет	Статус	Примечание
1	Представитель застройщика к застройщику, ТСЖ – 3 лицо (2018 г.)	Нежилые помещения, относящиеся к ОДС переоформлены на представителя застройщика	Рассматривается в суде. Очередное заседание 25.12.2025 г.	Дело № 2-2162/18
2	Физ. лица и ТСЖ к представителю застройщика (2021 г.)	Нежилые помещения, относящиеся к ОДС переоформлены на представителя застройщика.	Рассматривается кассационном в суде. Очередное заседание 15.01.2026 г.	Дело № 33-1109/2025 (в суде первой инстанции № 0096/2021)

Таблица 16.1

Год	План, руб.	Исполнение, руб.	Специальный фонд / резерв, руб.
2023	570 000	433 432	
2024	570 000	366 200	778 299
2025	440 000	452 890	500 000
2026	500 000		

## ОСНОВНЫЕ ПОСТАВЩИКИ УСЛУГ

Таблица 17

№ п/п	Организация	Оказываемые услуги
1	ИП Гребенников	Услуги охраны и диспетчеризации
2	ООО «Омега»	Обслуживание автоматической противопожарной системы
3	ООО «ТвойЛифт»	Обслуживание лифтового оборудования
4	ГУП «Экотехпром» (ООО «Спецтранс»)	Вывоз твердых бытовых отходов
5	ИП Трифонова	Услуги клининга
6	ООО «МосТехСервис»	Обслуживание слаботочных систем
7	ИП Сапожников	Обслуживание индивидуального теплового пункта
8	Юрист, ИП с 01.11.2025	Юридические услуги и проведение общих собраний
9	ИП Пикельнер	ГИС ЖКХ
10	Утверждает Правление ТСЖ	Общие ремонтные работы, услуги, поставщики
11	Утверждает Правление ТСЖ	Договора строительного подряда по капитальному ремонту

Председатель Правления ТСЖ  
А.С. Агафонов

Бухгалтер ТСЖ  
О.С. Дородная