Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ по договору управления МКД по адресу:

г. Москва, Береговой проезд, д.3

№ п/п	Наименование работы (услуги)	2025 г			2026 г.	Обоснование
		Сумма, начисленная в соответствии с тарифом, руб.	Фактическая стоимость работы (оказанной услуги), руб.	Разница между фактическими затратами и начислениями	Расчет финансовых потребностей на 2026г., руб.	
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания лифтового оборудования	5 180 454,50	5 749 966,98	-569 512,49	6 158 018,35	Общее количество лифтов: 26 штук, из них 13 шт. грузовых (марка Kone N MonoSpace, PW13/10-19) и 13 шт. пассажирских (марка Kone N MonoSpace, PW08/20-19) Основные затраты за 2025 год сверх планового технического обслуживания: Замена тормозного модуля на лифте Замена печатных плат Замена масленок Работы по укорачиванию каната лифта в корпусе 5 Работы по укорачиванию канатов на 3х лифтах в корпусе 1 Работы по укорачиванию канатов на всех лифтах корпуса 7 Полировка лифтов Работы по замене 4 подшипников Работы по выравниванию направляющих Основные затраты за 2026 год сверх технического обслуживания: Работы по замене комплекта подшипников блока противовеса на лифте 43549867 в корпусе 7; Работы по ремонту натяжного устройства ограничителя скорости кабины, замена подшипников блока натяжного устройства на лифте 43549871 в корпусе 7; Работы по перепасовке тяговых канатов на лифте 43549871 в корпусе 7; Работы по замене и программированию лифтового блока 7.2 на лифте 43549870 в корпусе 7; Работы по выравниванию геометрии направляющих кабины и противовеса на лифте 43549871 в корпусе 7; Работы по замене в 2 (двух) контакторов в шкафу управления на лифте 43549864 в корпусе 5
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы автоматической парковки, ворот и дверей	510 342,17	2 935 063,79	-2 424 721,62	2 280 381,35	Замена элементов привода ворот паркинга (пружины и тросики) Обслуживание привода ворот установка шлагбаумов в зоне гостевой парковки
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем кондиционирования	2 821 325,59	6 363 558,20	-3 542 232,61	6 008 335,78	Высотные секции оснащены системами чиллер фанкойл Climaveneta NECS / B 2418 Малоэтажные секции оснащены кондиционерами SAMSUNG марки AM040FXMDGH/TK, AM050FXMDGH/TK, AM1000FXMDGH/TK общее количество 98 штук Содержание Контроль состояния и диагностика. Регулярный осмотр, выявление отклонений в работе (нестабильная температура, шумы, вибрации). Сезонное управление. Перевод системы в нужный режим (например, подготовка к работе в жаркую погоду или к консервации на зиму). Устранение мелких неисправностей. Устранение не плотностей, устранение засоров в каналах, замена дефектных решёток или их креплений. Поддержание защитных покрытий. Контроль и при необходимости восстановление антикоррозионной окраски металлических элементов (трубы, поддоны). Обслуживание Визуальный осмотр наружных и внутренних блоков, проверка креплений. Чистка элементов: фильтров, теплообменников (конденсаторов и испарителей), лопастей вентиляторов, корпусных деталей. Проверка герметичности фреоновой (хладагентной) магистрали. При выявлении утечки — её устранение и дозаправка. Иногда для поиска скрытых микроутечек проводят опрессовку (проверку под повышенным давлением, азотом). Контроль параметров: измерение температуры воздуха на входе и выходе, проверка давления в системе. Тестирование автоматики: проверка работы системы управления в основных, дополнительных и аварийных режимах. Замер энергопотребления в разных режимах и сверка с заводскими спецификациями. Антибактериальная обработка внутреннего блока специальными средствами для удаления бактерий и запахов. Для канальных систем дополнительно проверяют воздуховоды, дефлекторы, диффузоры, клапаны. Ремонт Ремонт нужен, когда в системе возникла неисправность. Работы зависят от характера поломки, но могут включать: Устранение механических повреждений: замена износившихся деталей (подшипников, лопастей вентиляторов). Ремонт или замену компонентов: ремонт компрессора, испарителя, конденсатора, дренажного насоса. Пайку фреоновой трассы при разгерметизации. Замену элементов автоматики или других узлов, вышедших из строя. Глубокую диагностику электронных плат, датчиков, проводки.

4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем вентиляции	1 540 655,61	1 915 534,15	-374 878,54	1 825 677,72	1. Периодическое техническое обслуживание: Проводится регулярно (ежемесячно, ежеквартально или раз в полгода) для контроля состояния системы и предотвращения поломок. Техническое обслуживание и сезонная настройка. Проверка работоспособности всех узлов, настройка системы под текущий сезон. Контроль состояния и диагностика. Проверка целостности воздуховодов, надежности креплений, вентиляторов, фильтров, автоматики состояния изоляции и гибких вставок. Очистка воздушных фильтров от пыли или их полная замена при достижении критического загрязнения. Проверка надежности электрических соединений, протяжка клемм, замер пусковых и рабочих токов, проверка заземления. Проверка балансировки рабочего колеса вентилятора, центровка шкивов, регулировка натяжения ремней привода. Тестирование систем управления, датчиков температуры, давления и приводов воздушных заслонок. При необходимости проводятся инструментальные замеры (скорость и температура воздушного потока). Выявление и устранение причин сбоев. 2. Текущий и планово-предупредительный ремонт (выполняется при обнаружении износа деталей или снижения эффективности работы систем): Замена изношенных подшипников, приводных ремней, шкивов, гибких вставок и виброизоляторов. Устранение неплотностей в местах соединений воздуховодов, замена уплотнительных лент и манжет. Очистка теплообменных поверхностей, устранение завоздушивания, ремонт запорно-регулирующей арматуры. Ремонт или полная замена поврежденной тепло- и звукоизоляции воздуховодов. 3. Аварийный ремонт (проводится в экстренном порядке при полном или частичном отказе оборудования): Замена сгоревших электродвигателей вентиляторов. Восстановление питания в щитах автоматики или замена вышедших из строя контроллеров. Устранение последствий аварийного замерзания водяных калориферов. 4. Контрольно-измерительные и пусконаладочные работы (осуществляются для проверки соответствия системы проектным показателям): Замеры расхода воздуха, определение объемов притока и вытяжки в воздуховодах и на конечных воздухораспределительных устройствах. Проверка эффективности, оценка кратности воздухообмена в помещениях. Аэродинамическая регулировка, наладка системы для достижения проектных расходов воздуха по всем воздуховодам.
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания противопожарных систем	1 935 448,61	4 059 866,95	-2 124 418,33	5 276 317,05	Внешний осмотр составных частей АПС, СОУЭ (приемно-контрольных панелей, аккумуляторов, пультов, извещателей, оповещателей, шлейфов сигнализации и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, загрязнений, прочности креплений и т.д. Очистка составных частей системы (приемно-контрольных приборов, извещателей, оповещателей и т.д.) Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно. Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации и т.д. Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольных приборов, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации и т.д.) Ведение эксплуатационно-технической документации Работы в объеме ежемесячного ТО. Проверки имитации срабатывания извещателей, приема прибором извещений, без выдачи сигналов и команд на внешние сети. Проверка срабатывания оповещателей звукового (речевого) и светового оповещения. Измерения напряжения резервного источника питания, проверка емкости аккумуляторной батареи. Создание копии накопленной информации в базе данных АРМ на внешний носитель Работы в объеме ежемесячного ТО. Проверки имитации срабатывания извещателей, приема прибором извещений, с выдачей сигналов и команд на внешние сети. Проверка срабатывания оповещателей звукового (речевого) и светового оповещения. Комплексные испытания. Работы в объеме ежемесячного ТО. Чистка извещателей (способ определяется в зависимости от типа извещателя). Удаление пыли из корпусов приёмно-контрольных приборов. Удаление пыли и загрязнений с поверхностей устройств, из шкафов. Измерения сопротивления защитного и рабочего заземления Замена аккумуляторных батарей резервных источников питания Измерение сопротивления изоляции электрических цепей 2. Система дымоудаления Внешний осмотр составных частей системы дымоудаления (шкафов управления, вентиляторов, клапанов и т.д.) на отсутствие механических повреждений, коррозии, загрязнений, прочности креплений и т.д. Очистка составных частей системы (шкафов управления, вентиляторов, клапанов и т.д.) Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации.
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания систем электроснабжения	4 140 511,96	4 534 579,10	-394 067,14	5 795 836,11	Проводятся работы ППР на электрооборудовании комплекса, так же проводятся обходы и осмотры вводно распределительных устройств (ВРУ) и Главных распределительных щитов (ГРЩ); Замена светодиодных ламп, расположенных в МОП, Входных группах и лифтовых холлах; Поддержание работоспособности системы электроснабжения дома. План работ на 2026 год: 1. Замена греющих кабелей в водосточных лотках; 2. Замена тепловой завесы в тамбуре 7 корпуса на 1-ом этаже; 3. Демонтаж с последующей передачей в ремонт фасадных светильников корпуса 8-9.

7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы отопления, включая тепловые узлы	1 983 594,10	3 464 455,11	-1 480 861,01	3 582 206,21	1. Сезонная подготовка и пусконаладочные работы (весна – осень): Гидравлические испытания (опрессовка): Проверка на прочность и плотность узлов ввода, тепловых пунктов и всей внутридомовой системы отопления под повышенным давлением. Промывка системы: Очистка трубопроводов центрального отопления, а также внутренних поверхностей теплообменников от накипно-коррозионных отложений гидропневматическим или химическим способом. Пробные топки: Проведение пробных пусконаладочных работ непосредственно перед стартом отопительного сезона. Поверка приборов учета: Демонтаж, государственная поверка и обратный монтаж манометров, термометров и общедомовых узлов учета тепловой энергии (УУТЭ). 2. Текущее обслуживание в отопительный период (регулярные работы): Контроль параметров теплоносителя: Непрерывный мониторинг давления, температуры и расходов сетевой воды на входе в дом и тепловой узел. Развоздушивание системы: Удаление воздушных пробок из стояков и радиаторов при запуске тепла и в процессе эксплуатации. Регулировка и наладка: Балансировка распределения тепла по стоякам и квартирам, настройка автоматических регуляторов температуры и программирование контроллеров в ИТП. Обслуживание оборудования ИТП: Тестирование и проверка работоспособности циркуляционных насосов, запорно-регулирующей арматуры, очистка фильтров и грязевиков. Осмотры: Регулярный визуальный обход магистралей отопления в паркинге для выявления скрытых утечек, трещин или деформаций. 3. Ремонтные и аварийные работы (по мере необходимости) Восстановление герметичности: Оперативная ликвидация протечек на трубопроводах, замена изношенных уплотнительных прокладок, сальниковая набивка арматуры. Теплоизоляция труб: Восстановление нарушенного теплоизоляционного слоя на трубопроводах для снижения теплопотерь. Замена элементов системы: Точечный ремонт или замена пришедших в негодность участков труб, задвижек, вентилей и отдельных неисправных контрольно-измерительных приборов. Аварийно-диспетчерское обслуживание: Круглосуточная локализация аварий.
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания системы холодного водоснабжения, канализации, дренажа и ливнестоков	2 397 645,30	2 821 053,48	-423 408,18	3 228 486,69	1. Технические осмотры и проверка работоспособности Регулярные осмотры: Проверка состояния труб, стыков, креплений, запорной арматуры и другого общедомового оборудования систем ХГВС, канализации, внутренних водостоков и дренажей. Проверка герметичности: Выявление и устранение протечек, трещин, свищей на трубопроводах и в местах соединений. Контроль состояния водоотведения: Проверка работоспособности канализационных вытяжек, внутренних водостоков на кровле, дренажных систем и дворовой канализации. Замена лотков ливневой канализации. 2. Текущее обслуживание и регулировка Обслуживание запорной арматуры: Проверка работоспособности, смазка и регулировка задвижек, вентилей, кранов на общедомовых стояках и в паркинге. Очистка и промывка: Прочистка дворовой канализации, выпусков, внутренних водостоков и дренажных колодцев при засорах или заиливании. Устранение мелких неисправностей: Ликвидация незначительных течей в трубопроводах, подтяжка соединительных хомутов канализационных труб, укрепление расшатанных креплений и подвесов. Теплоизоляция: Восстановление или ремонт теплоизоляции труб ХГВС на паркинге и в поэтажных нишах. 3. Ликвидация аварий и экстренный ремонт Аварийно-диспетчерское обслуживание: Круглосуточный прием заявок и оперативное прибытие сотрудников при прорывах труб, затоплениях или засорах стояков канализации. Локализация аварий: Быстрое перекрытие поврежденных участков трубопроводов ХГВС или стояков водоотведения с целью предотвращения ущерба имуществу жильцов. Временное восстановление: Срочная замена поврежденных фрагментов труб или устранение течей в аварийном режиме. 4. Подготовка к сезонной эксплуатации (весна/осень) Подготовка к зиме: Проверка утепления узлов ввода ХГВС, ревизия запорной арматуры в паркинге и поэтажных нишах. Монтаж отсечной запорной арматуры 2 зона. Подготовка к весенне-летнему периоду: Прочистка ливнестоков, внутренних и наружных водостоков, проверка готовности систем к отведению талых и дождевых вод.
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания слаботочных систем (видеонаблюдения, СКУД, Система вызова для МГН, АСКУЭ, АСКУТ, АСКУВ, видеодомофония)	1 896 932,22	4 009 664,38	-2 112 732,16	2 667 577,48	Обслуживание систем оповещения и управления эвакуацией: -Замена аккумуляторных батарей в резервных блоках питания стоек речевого оповещения. -Ремонт/замена громкоговорителей, усилителей, табло эвакуации. -Замена световых маяков. Система видеонаблюдения: -Замена вышедших из строя видеокамер. -Установка дополнительных видеокамер в случае необходимости. -Замена аккумуляторных батарей в ИБП. -Расширение лицензии для установки дополнительных видеокамер. Система СКУД: -Замена выходящих из строя электромеханических и электромагнитных замков. -Замена считывателей выходящих из строя. -Замена выходящих из строя кнопок выход и кнопок экстренной разблокировки. -Оклейка лицевых панелей старых считыватель для придания эффекта новизны. Домофон: -Замена выходящих из строя и не подлежащих восстановлению панелей домофонов. АСКУВ\Т: -Замена выходящих из строя преобразователей сигналов и блоков питания. СКС: -Замена сетевых коммутаторов выходящих из строя на более современные и высокоскоростные.

10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания, ремонта и обслуживания оборудования системы радиосистемы передачи извещений (РСПИ)	683 665,93	742 564,95	-58 899,02	897 620,25	Проверака наличия питания. Плановое техническое обслуживание (ТО)Проводится регулярно (ежемесячно, ежеквартально или ежегодно) для предупреждения отказов оборудования. Внешний осмотр: Проверка целостности корпусов приборов, надежности креплений, отсутствия пыли, грязи и следов коррозии. Контроль электропитания: Проверка основного (220В) и резервного питания (аккумуляторных батарей), замер емкости АКБ и напряжения, проверка блоков питания. Проверка антенно-фидерных устройств (АФУ): Осмотр мачт, надежности крепления антенн, целостности коаксиального кабеля и разъемов, замер коэффициента стоячей волны (КСВ). Тестирование работоспособности: Проверка прохождения тестовых и тревожных сигналов от объектовых приборов (передатчиков) на пульт централизованного наблюдения (ПЦН). Ремонтные работы выполняются при обнаружении неисправностей или ухудшении параметров связи. Текущий ремонт: Замена неисправных предохранителей, поврежденных соединительных кабелей, разъемов, а также замена выработавших ресурс аккумуляторов. Замена или восстановление основных блоков (приемников, передатчиков, антенн), пострадавших от грозовых разрядов, скачков напряжения или длительной эксплуатации. Настройка и юстировка: Корректировка направления направленных антенн для улучшения уровня и качества радиосигнала. Профилактика и администрирование системыНаправлены на поддержание актуального состояния всей сети РСПИ. Очистка оборудования: Удаление пыли с плат, чистка контактов и разъемов специализированными составами. Обновление ПО: Прошивка объектовых блоков и программного обеспечения ПЦН до актуальных версий. Ведение документации: Заполнение журналов ТО, фиксация ложных срабатываний, учет изменений в конфигурации системы и замененных деталей.
11	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома	1 559 577,53	7 001 253,54	-5 441 676,01	7 050 170,44	Регулярный мониторинг, выявление дефектов на ранних стадиях, превентивная защита и оперативный мелкий ремонт, не требующий изменения проектных решений здания. НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 1.Мониторинг видимых частей фундамента, стен паркинга на предмет появления трещин, деформаций, осадок или высолов. Контроль и локальное восстановление гидроизоляции, чеканка и герметизация мелких швов, стыков и трещин в местах прохода инженерных коммуникаций через фундаментные стены при обнаружении сырости. 2.Стены, колонны и столбы: надзор за целостностью, осмотр пилонов, колонн, монолитных и кирпичных несущих стен в паркинге, лобби и на этажах на предмет сколов бетона и трещин. Превентивная антикоррозийная защита, локальная зачистка от ржавчины и обработка защитными составами. 3. Перекрытия и покрытия: контроль плоскостей, проверка состояния плит перекрытий в МОП и технических зонах, выявление следов протечек с верхних этажей или деформаций, наблюдение за состоянием швов на потолках паркинга, герметизация стыков при потере плотности. 4. Контроль зон сопряжения балок, ригелей, регулярная проверка мест опирания балок и ригелей на колонны и несущие стены, ремонт поверхностных дефектов, восстановление защитного слоя бетона при мелких сколах на ребрах балок. 5. Лестницы, эвакуационные марши, контроль надежности крепежей, проверка устойчивости ступеней, лестничных площадок и маршей, ремонт и жесткая фиксация ограждений, протяжка резьбовых соединений, подварка или укрепление расшатавшихся металлических перил, поручней в МОП, замена утерянной декоративной фурнитуры, заглушек. Обслуживание антискользящих элементов, замена и монтаж изношенных противоскользящих резиновых накладок на входных группах, устранение сколов и выбоин на бетонных/керамогранитных ступенях. 6.Кровельные люки: проверка плотности закрытия, герметичности уплотнителей и надежности замков на люках выхода на кровлю для исключения несанкционированного доступа. НЕНЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ 1. Перегородки: устранение подвижности, укрепление каркаса, выявление и устранение причин вибрации или шатания перегородок в местах общего пользования, заделка трещин, расшивка, армирование и шпатлевание трещин в местах их образования, восстановление звукоизоляционных контуров. 2. Внутренняя отделка МОП: малярные работы, покраска стен, устранение царапин и потертостей от мебели, велосипедов, колясок. Шпатлевание мелких выбоин, плиточные работы, демонтаж и замена треснувшей или отслоившейся плитки на стенах в холлах. Обновление и затирка межплиточных швов.Закрепление, выравнивание и мелкий ремонт настенных панелей, латунных и зеркальных вставок. Дверные и оконные откосы: оштукатуривание, выравнивание и покраска откосов, регулировка дверей, ремонт и замена доводчиков, монтаж защитных декоративных уголков, замена поврежденных, деформированных панелей потолка. Выравнивание плоскости потолка, регулировка подвесной системы, замена направляющих.
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	8 281 023,92	9 630 080,28	-1 349 056,37	8 867 066,82	Круглосуточная работа техников, аварийной бригады и диспетчерской службы
13	Работы по мытью остекления окон и витражей	1 896 932,22	3 998 447,01	-2 101 514,79	3 815 827,10	Работы по мытью остекления два раза в год (Весенний/осенний периоды)
14	Дератизация, дезинсекция	250 356,54	393 333,76	-142 977,22	314 345,66	Ежемесячные обязательные работы по дератизации и дезинсекции
15	Услуги по уборке мест общего пользования	14 530 308,24	16 964 836,63	-2 434 528,39	15 904 027,73	
16	Обслуживание и благоустройство прилегающей территории, уход за элементами озеленения на земельном участке	2 031 739,59	1 458 922,34	572 817,25	1 305 084,68	
17	Уборка прилегающей территории, объектов благоустройства и инфраструктуры	8 030 667,38	10 587 625,97	-2 556 958,59	11 557 649,35	Ежедневная уборка МОП и прилегающей территории с привлечением подрядной организации ,а также спец техники и противогололедного материала в зимний период с учетом расходных материалов для проведения уборки, санузлов и уходом за элементами озеленения. Вывоз снега. Обслуживание детских и спортивных площадок. В настоящий момент получили КП на следующий календарный год, удорожание текущего контракта с октября 2026 года составит 33%

18	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов (ТБО), организация сбора и утилизация отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	423 680,29	337 540,80	86 139,50	275 076,37	Траспортирова контейнеров от мусорокамер до мест накопления отходов, уборка мест накопления отходов, организация сбора и утилизация отходов I - IV классов опасности
19	Работы по праздничному оформлению лобби и придомовой территории	510 342,17	413 072,20	97 269,97	636 351,87	Украшение лобби и придомовой территории к Новому году.
20	Услуги по управлению зданием	19 219 678,76	31 970 117,11	-12 750 438,34	28 180 066,82	Затраты включают: аренду офиса, оплату коммунальных услуг, оплату услуг связи, страхование деятельности, затраты на разработку и поддержание ИТ (компьютеры, принтер, мобильное приложение, заявочную систему, ПО). Заработная плата сотрудников офиса (расчетный центр, юрист, бухгалтер, специалист по охране труда, управленческий персонал), банковские услуги, проведение ОСС.
	Итого расходы на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества,	**79 824 882,64**	**119 351 536,73**	**-39 526 654,10**	**115 626 123,84**	
	Полезная площадь МКД, кв.м.				**79 610,90**	
	Тариф на 1 кв.м./мес., руб., в т.ч. НДС				**121,03**	

24 295 536,15
115 626 123,84
121,03