

УТВЕРЖДЕНО
решением общего собрания членов ТСЖ «Квартал 22»
от «18» сентября 2026г.
Председатель правления Д.А. Корнеев



Отчет по деятельности ТСЖ «Квартал 22» по содержанию МКД
за период с сентября 2024 г. по сентябрь 2026 г.

С 1 января 2023 года по настоящее время ставка по статье «Работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества» не изменялась и равняется **39 руб. 24 коп.** за 1 квадратный метр жилого (нежилого) помещения.

Санитарное содержание зданий.

В отчетном периоде производились работы по санитарному содержанию зданий по следующему графику:

- Мойка 1-х этажей 5 раз в неделю;
- Мойка лифтов 5 раз в неделю;
- Мойка всех остальных этажей 1 раз в неделю;
- Мойка лестниц 1 раз в неделю;
- Мойка окон 1 раз в год;
- Очистка батарей от мусора 1 раз в год;
- Протирка почтовых ящиков 1 раз в месяц;
- Протирка дверей от грязи 2 раза в год.

Содержание дворовой территории.

Содержание дворовой территории ТСЖ «Квартал 22» с начала эксплуатации наших многоквартирных домов является одним из лучших в г. Ступино.

На дворовой территории производится регулярная уборка. В тёплый сезон — подметание тротуаров и проезжей части, уборка мусора, выкашивание газонов, уход за клумбами, обрезка кустарников. Весной обслуживание малых архитектурных форм, высаживание цветов на клумбах. Зимой — уборка снега и наледи, антигололёдные мероприятия, уборка площадки перед подъездами.

В апреле 2025 г. у дома 9 по ул. Тургенева был произведен ремонт 180 кв. м дорожного покрытия (провал дорожного покрытия), за что ООО «Артдорстрой» было перечислено **187 098,00 руб.**

В январе-феврале 2026г. в связи аномальными снегопадами были произведены внеплановые расходы по вывозу снега с внутри дворовой территории в сумме **1 023 000,00 руб.** Работы производились 14 дней с помощью тракторов-погрузчиков JCB и был сделан 101 рейс а/м «Камаз» и HONGYAN.

Дата	Трактор-погрузчик				автомобили самосвалы			
	марка	Кол-во	стоимость единицы, руб.	Итого, руб.	Марка	Кол-во рейсов	стоимость единицы, руб.	Итого, руб.
13.01.2026	Bobcat	1	11 000	11 000	--	--	--	--
14.01.2026	Bobcat	1	11 000	11 000	--	--	--	--
19.01.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	2	6 600	13 200
20.01.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	7	6 600	46 200
					HONGYAN	1	11 000	11 000
21.01.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	11	6 600	72 600
22.01.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	12	6 600	79 200

02.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	4	6 600	26 400
03.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	7	6 600	46 200
04.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	9	6 600	59 400
05.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	11	6 600	72 600
06.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	11	6 600	72 600
20.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	5	6 600	33 000
21.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	10	6 600	66 000
22.02.2026	JCB ICX	1	27 500	27 500	Камаз	11	6 600	72 600
Итого			352 000		--	101		671 000
Всего, руб.			1 023 000,00					

Аварийно-диспетчерское обслуживание.

В ТСЖ организована круглосуточная диспетчерская служба. В отчетном периоде в ОДС от жителей поступило **677** заявок по сантехническим работам, **251** заявка по электрике и **105** по работе лифтов. Все обращения выполнены.

Так же, в круглосуточном режиме организована аварийная служба по сантехническим, электротехническим работам и работе лифтов.

В отчетном периоде отключения электроэнергии по вине ТСЖ не было, а Ступинские электрические сети Мособлэнерго допускали сбой в подаче электроэнергии 52 раза, в том числе в ночное время (с 23-00 до 6-00) 26 раз. Практически каждое отключение требует перезапуска насосов систем отопления, ГВС, ХВС и лифтов.

Содержание инженерных систем.

Во исполнение Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 («О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения») производятся ежедневные обходы с целью проверки исправности, работоспособности насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). Выявленные неисправности устраняются.

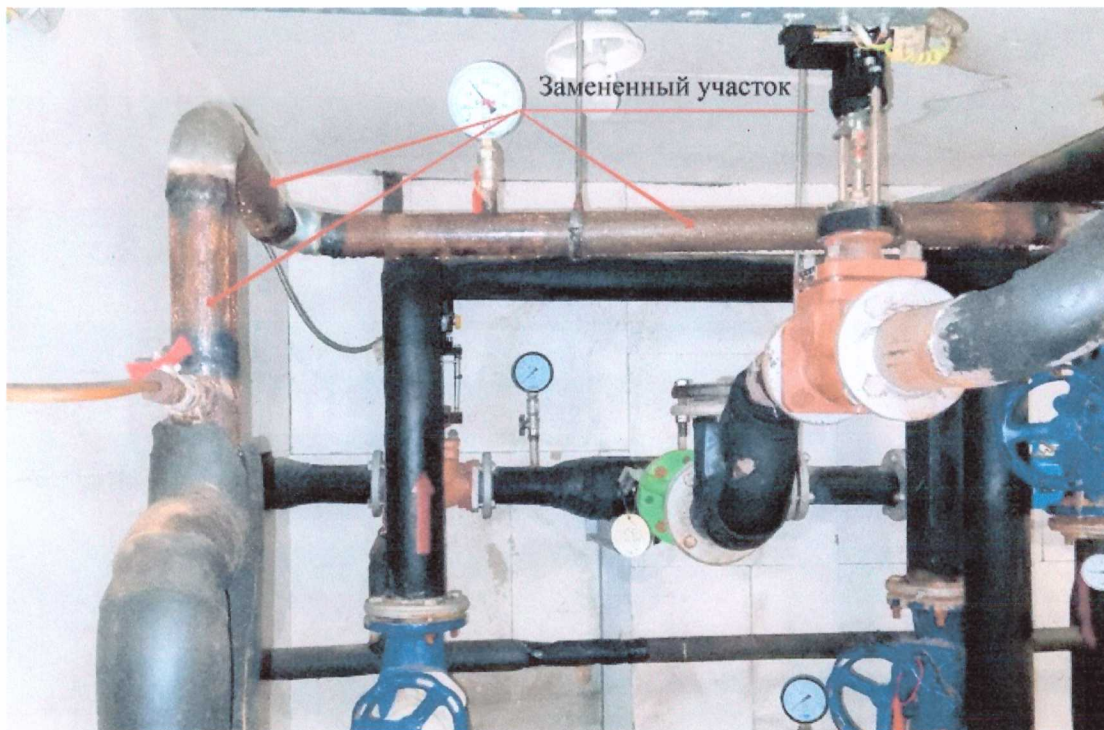
Подвалы наших домов подвержены затоплению грунтовыми водами, в связи с чем в теплое время года производится их постоянная откачка насосами. Также в отчетном периоде были изготовлены переходные трапы через трубы коммуникаций.

Ежегодно при проведении мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду проводятся гидравлические испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и работы по промывке теплообменников для удаления накипно-коррозионных отложений.

Также ежегодно при подготовке к осенне-зимнему периоду для получения разрешения на пуск отопления в многоквартирных домах проводятся мероприятия по подготовке Паспорта готовности многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период. Мероприятия по подготовке Паспорта, утвержденные приказом Минэнерго РФ- от 13.11.2024 г. № 2234, включают в себя формирование и согласование документации по 21 разделу. На текущий момент Паспорта готовности многоквартирных домов ТСЖ «Квартал 22» к эксплуатации в осенне-зимний период 2026-2027 г.г. утверждены.

В июле 2025 года в ИТП-1 (ул. Пушкина, д.24, корп.2) на системе отопления была произведена:

- замена 6 пог. м трубы Ø 80 мм с установкой 2-х трехходовых кранов для регулировки температуры теплоносителя.
- замена пришедшего в негодность участок трубопровода Ø 65 мм (3,5 пог. м).



9-10 сентября 2025 года в связи с аварией на магистральном трубопроводе ГВС к домам 24 корпуса 1,2 производились работы по замене задвижки Ø 100 в тепловой камере и 1.5 м Z-образной трубы Ø 100 в непроходном канале.

26 августа 2025 года в д. 9 по ул. Тургенева была обнаружена течь в месте ввода трубопровода ГВС от д. 7 по ул. Тургенева. Трубопровод идет из ИТП д.7 к д.9 в непроходном канале. Длина непроходного канала 45 м. С 27 по 31 августа для выяснения места аварии были произведены земляные работы и вскрыт непроходной канал. В это время года, в связи с устранением массовых порывов на тепловых трассах в г. Ступино, мы не смогли найти организацию по устранению нашей аварийной ситуации. Было принято решение выполнить работы своими силами и заменить трассу полностью, в связи с трудоемкостью доступа к непроходному каналу особенно в зимнее время. 31 августа были заказаны трубы, опоры и изоляция стыков. Стоимость материалов составила 267546,00 рублей. 16 сентября были доставлены материалы. 18 сентября горячее водоснабжение в доме 9 по ул. Тургенева было восстановлено. По окончании работ по восстановлению теплотрассы были произведены работы по восстановлению благоустройства территории, в том числе асфальтировка проезжей части.

В этом году была произведена плановая поверка общедомовых приборов учета:

- д.24 к.2 (ИТП-1) - 1 теплосчетчик, 2 водосчетчика;
- д.24 к.1 (ИТП-2) - 2 водосчетчика;
- д.7 (ИТП-3) - 2 водосчетчика.

Лифты

Дополнительные работы по ремонту лифтов

Дата	Сумма	адрес	работы
09.01.2025	60 000,00	ул. Пушкина д.24, к.2, под.3, г/п 400 кг., ул. Тургенева д7, под.2, г/п 400 кг.	Замена отводных блоков
16.01.2025	20 000,00	ул. Пушкина д.24, к.1, под.3	Замена канатоведущего шкива Замена тягового каната лифта
01.09.2025	25 178,00	ул. Пушкина д.24, к.2, под.4	Замена электронной платы управления ПЗУ ФАИД.00101-54 Плата управления лифтов ПУ-3
13.01.2026	39 165,00	ул. Пушкина д.24, к.1, под.4	Установка на пульте ОДС ИБП FSP Châmp TW 2K IEC
13.01.2026	60 000,00	ул. Пушкина д.24, к.1, под.3	Замена канатоведущего шкива Замена тягового каната лифта
17.04.2026	53 000,00	ул. Пушкина д.24, корп.1, под.5	Ремонт редуктора лебедки главного привода
17.04.2026	58 000,00	ул. Пушкина д.24, к.1, под.3, под.5, ул. Пушкина д.24, к.2, под.1 (2 лифта)	Ремонт ограничителя скорости

Финансы

Задолженности перед АО Мосэнергосбыт (электроэнергия) и МУП "ПТО ЖКХ" г.о. Ступино (отопление, ГВС, ХВС, водоотведение) нет.

Расход денежных средств по статье

«Работы по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества»

№ п/п	Статья расхода	Сумма, руб.
1	Услуги управления	8 314 051,32
2	Содержание домов и инженерных сетей	10 660 413,07
3	Санитарное содержание МКД и дворовой территории	11 866 137,02
4	Содержание и ремонт лифтов	7 484 617,00
5	Содержание и ремонт системы ДУ и ППА (пож. сигнализация)	2 430 450,43
6	Содержание и ремонт системы АСКУЭ (показания эл. счетчиков)	240 000,00
7	Содержание домофонов, видеонаблюдения	1 296 000,00
8	Дезинфекционные работы	58 005,45
9	Гос. пошлина за рассмотрение иска в суде (задолжники)	36 411,00
	ИТОГО	42 386 085,29