

**РАСХОДЫ по управлению и эксплуатации
здания по адресу г.Химки, ул.Лавочкина, д.13 на 2025-2026 годы**

Рассмотрено правлением ТСЖ "ДУБКИ" от 03 апреля 2025 г.

Рубли

п/п				Натуральные показатели		Кол-во, кв.м.		Кол-во, ед.		Рассмотрено правлением ТСЖ "ДУБКИ" от 03 апреля 2025 г.																	
1.				Жилая площадь		31087,8		384																			
2.				Нежилая площадь корп. 1 и 2		2735		28																			
3.				Гараж кв.м./машино-мест, корп.3		6275,6		309																			
4.				Нежилая площадь помещений корп. 4, 5, 6		4139,6		25																			
5.				Площадь общего пользования, корп.7		21469																					
Итого						65706,8		746																			
п/п				Статьи расхода		Примечания		Размер долевого участия, %		Затраты руб/год		Затраты в мес/ жилье		Затраты в мес/ жилье на кв.м.		Затраты в мес/ нежил.пом.		Затраты в мес/ нежил.пом. корп. 1 и 2 на кв.м.		Затраты в мес/ гаражи		Затраты в мес/ гаражи на кв.м.		Затраты в мес за счет отд. офисов		Затраты в мес/ отд.офисы корп. 4, 5, 6 кв.м.	
I				Содержание общего имущества		пропорц. кв.м.				34 895 288		2 111 700		49,02		164 355		53,03		352 537		52,41		240 805		54,04	
1.				Техническая эксплуатация						678 000		28 739		0,92		14 219		1,91		5 459		0,87		8 083		1,95	
1.1.				расходные материалы		70,38 6,25 13,37 10,00				320 000		18 768		0,60		1 667		0,61		3 565		0,57		2 667		0,64	
				отдельно для нежилых помещений корп. 1, 2 и 4, 5, 6		0 40 0 60				80 000		-		-		2 667		0,98		-		-		4 000		0,97	
1.2.				дополн. обслуживание инженерных систем						108 000		-		-		9 000		18,97		-		-		-		-	
				оплачивают предприятия общественного питания и бытового обслуживания пом. 4, 7, 8 корп. 1 - 474,4 кв.м. (9000 руб.)						90 000		5 279		0,17		469		0,17		1 003		0,16		750		0,18	
1.3.				инструменты и приспособления		70,38 6,25 13,37 10,00				80 000		4 692		0,15		417		0,15		891		0,14		667		0,16	
1.4.				электролампы		70,38 6,25 13,37 10,00				80 000		4 692		0,15		417		0,15		891		0,14		667		0,16	
2.				Техническое обслуживание						1 429 240		83 823		2,70		7 444		2,72		15 924		2,54		9 898		2,39	
2.1.				система пожарной сигнализации		Договор 70,38 6,25 13,37 10,00				504 000		29 560		0,95		2 625		0,96		5 615		0,89		4 200		1,01	
2.2.				поверка и ремонт оборуд., замеры		Договор 70,38 6,25 13,37 10,00				200 000		11 730		0,38		1 042		0,38		2 228		0,36		1 667		0,40	
2.3.				ремонт ворот придом.тер. и гаража		Договор 70,38 6,25 13,37 10,00				225 000		13 196		0,42		1 172		0,43		2 507		0,40		1 875		0,45	
2.4.				видеоаблюение и СД территории		Договор 70,38 6,25 13,37 10,00				188 000		11 026		0,35		979		0,36		2 095		0,33		1 567		0,38	
2.5.				диспетчерская на воротах территории и прилож		Договор 70,38 6,25 13,37 10,00				312 240		18 313		0,59		1 626		0,59		3 479		0,55		590		0,14	
3.				Уборка						1 156 384		39 045		1,26		4 430		1,62		12 375		1,97		3 983		0,60	
3.1.				оборудование и материалы для внутр пом.		78,25 9,75 10,00 2,00				190 000		12 390		0,40		1 544		0,56		1 583		0,25		317		0,08	
3.2.				оборудование и материалы для придом.тер.		70,00 11,75 8,00 10,25				180 000		10 500		0,34		1 763		0,64		1 200		0,19		1 538		0,37	
3.3.				уборка корп. 4, 5, 6 кроме ООО "Копейка-Москва"		0 0 0 100				286 344		-		-		-		-		-		-		23 862		7,64	
3.4.				уборка корп. 6 внутренние помещения		0 0 0 100				161 040		-		-		-		-		-		-		13 420		8,47	
3.5.				расходные материалы для гаража		0 0 0 100				100 000		-		-		-		-		8 333		1,33		-		-	
3.6.				дезинсекция и дератизация		Договор				9 000		-		-		-		-		-		-		1 500		1,82	
				оплачивают предприятия торговли продовольственными товарами пом. 1 корп. 5 - 825,6 кв.м., общественного питания и бытового обслуживания пом. 4, 7, 8 корп. 1 - 474,4 кв.м.						40 000		2 346		0,08		208		0,08		467		0,07		312		0,08	
3.7.				механизированная уборка снега		Договор 70,38 6,25 14,00 9,37				190 000		13 810		0,44		915		0,33		792		0,13		317		0,08	
3.8.				защитные коврики		87,22 5,78 5,00 2,00				190 000		13 810		0,44		915		0,33		792		0,13		317		0,08	
4.				Зарплата и административные расходы						22 372 076		1 284 188		41,31		122 895		44,93		289 883		46,19		167 373		40,43	
4.1.				управленческий и обслуживающий персонал		Таблица 1 70,38 6,88 13,37 9,37				18 521 140		1 058 331		34,04		100 816		36,86		246 977		39,36		137 304		33,17	
4.2.				канцелярские принадлежности		70,38 6,88 13,37 9,37				80 000		4 692		0,15		459		0,17		891		0,14		625		0,15	
4.3.				транспортные расходы		70,38 6,88 13,37 9,37				20 000		1 173		0,04		115		0,04		223		0,04		156		0,04	
4.4.				аттестация персонала		70,38 6,88 13,37 9,37				34 500		2 023		0,07		198		0,07		384		0,06		269		0,07	
4.5.				вознаграждение председателю правления		70,38 6,88 13,37 9,37				720 000		42 228		1,36		4 128		1,51		8 022		1,28		5 622		1,36	
4.6.				вознаграждение членам правления 4 чел.		70,38 6,88 13,37 9,37				600 000		35 190		1,13		3 440		1,26		6 685		1,07		4 685		1,13	
4.7.				налоги по выплатам вознаграждений		70,38 6,88 13,37 9,37				656 436		38 500		1,24		3 764		1,38		7 314		1,17		5 126		1,24	
4.8.				ревизионная комиссия		70,38 6,88 13,37 9,37				70 000		4 106		0,13		401		0,15		780		0,12		547		0,13	
4.9.				благоустройство территории		План 70,38 6,88 13,37 9,37				415 000		24 340		0,78		2 379		0,87		4 624		0,74		3 240		0,78	
4.10.				связь		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				100 000		5 865		0,19		573		0,21		1 114		0,18		781		0,19	
4.11.				спецодежда и средства защиты		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				40 000		2 346		0,08		229		0,08		446		0,07		312		0,08	
4.12.				юридические услуги		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				150 000		8 798		0,28		860		0,31		1 671		0,27		1 171		0,28	
4.13.				комиссия банка		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				600 000		35 190		1,13		3 440		1,26		6 685		1,07		4 685		1,13	
4.14.				обслуживание офисной техники		70,38 6,88 13,37 9,37				160 000		9 384		0,30		917		0,34		1 783		0,28		1 249		0,30	
4.15.				ведение и обслуживание сайта		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				50 000		2 933		0,09		287		0,10		557		0,09		390		0,09	
4.16.				тревожная кнопка		Договор 70,38 6,88 13,37 9,37				35 000		2 053		0,07		201		0,07		390		0,06		273		0,07	
4.17.				непредвиденные расходы		70,38 6,88 13,37 9,37				120 000		7 038		0,23		688		0,25		1 337		0,21		937		0,23	
5.				Обслуживание лифтов		Договор				1 037 256		86 438		2,78													
5.1.				Корпус 1		4 лифта				433 612		36 134															
5.2.				Корпус 2 подъезд 1		2 лифта				188 075		15 673															
5.3.				Корпус 2 подъезд 2		2 лифта				152 515		12 710															
5.4.				Корпус 2 подъезд 3		1 лифт				66 153		5 513															
5.5.				Корпус 2 подъезд 4		1 лифт				66 153		5 513															
5.6.				Корпус 2 подъезд 5		1 лифт				68 049		5 671															
5.7.				Страхование и тех освидетельствование		Договор				62 700		5 225															
6.				Налог УСН						383 329		22 219		0,71		2 034		0,74		4 632		0,74		3 060		0,74	
7.				Ремонтные работы		план 64,20 5,55 10,10 20,15				2 310 310		123 602		3,98		10 685		3,91		19 445		3,10		38 794		9,37	
8.				Обслуживание ИТП		план 64,20 5,55 10,10 20,15				572 500		30 629		0,99		2 648		0,97		4 819		0,77		9 613		2,32	
9.				Консервации		на кв.м.																					
1.				Корпус 1		2 консервации																					
2.				Корпус 2 подъезд 1		1 консервация																					
3.				Корпус 2 подъезд 2		1 консервация		на кол-во квартир		4 956 193		413 016															
4.				Корпус 2 подъезд 3		1 консервация																					
5.				Корпус 2 подъезд 4		1 консервация																					
6.				Корпус 2 подъезд 5		1 консервация																					
II				Система доступа/домофон		Договор 60 руб. с кв-ры				277 200		23 100															
III				Телевидение		Договор 120 руб. с кв-ры																					
IV				Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение на общедомовые нужды по нормативам																							
V				Коммунальные услуги		на кв.м.								Жилые помещения				Нежилые помещения								Для стр. 4, 5, 6	
A)				Вывоз мусора		Договор по факту																					
				для корп. 5 и 6, кроме ООО "Копейка-Москва", СПАО ВСК, Красное и Белое																							
B)				Плата за отопление		за 1 кв.м. по расчету (формулы 18(1) Приложение №2 Пост. 354)																					
V)				Электроснабжение		формула 1 Приложение №2 Пост. 354																					
Г)				Горячее водоснабжение (см. таблицу)		с 1 человека или по приборам учета за 1 куб.м. по расчету платы																					
Д)				Холодное водоснабжение		с 1 человека или по приборам учета за 1 куб.м. по соотв. тарифу																					
E)				Водоотведение		с 1 человека или по приборам учета за 1 куб.м. по соотв. тарифу																					

по данным ОПУ за расчетный месяц 1 Гкал - 3445,21 руб, 1 кВт/ч - 5,57 руб.

5,57 руб/кВт*ч
формулы 20 и 20(1) Приложение №2 Постановления 354

23,60 36,19 36,19
317,60 42,01 42,01



Таблица 1 (к статье 4.1. Бюджета расходов)

№	Персонал*	Кол-во	Оклад	Надбавка	Отпуск	ЕСН	Премия	Сумма/мес	Примечание
1	Управляющий	0,8	100 000			24 160	6 667	110 827	
2	Главный бухгалтер	1,0	100 000			30 200	8 333	138 533	
4	Паспортистка	0,25	75 000	750		5 889	1 625	27 014	оплачивает жилье
6	Главный инженер	1,0	115 000			34 730	9 583	159 313	
7	Модератор чата	1,0	7 500			2 265		9 765	
8	Техник	3,0	62 000			56 172	7 750	249 922	
9	Техник-электрик	0,25	104 000			7 852	1 083	34 935	
10	Уборщик гаража	1,0	38 000			11 476	1 583	51 059	оплачивает гараж
11	Техник-смотритель	0,5	46 000			6 946	958	30 904	
12	Диспетчерская служба	4,0	38 000		12 667	45 904	6 333	216 904	
13	дежурство техников	1,0	30 000			9 060	-	39 060	
14	Дворник корп. 1 и 2	2,5	50 000		10 417	37 750	5 208	178 375	зимой 3 дворника с 01.12. по 30.04
15	Уборщица	4,0	52 000		17 333	62 816	8 667	296 816	
Итого:		20,3			40 417	335 220	57 792	1 543 428	

Минимальная расчетная величина

1 465 355

Главный инженер

контроль работ подрядных организаций - поверка оборудования

текущая эксплуатация инженерных сетей и строительных конструкций, включая ИТП и ВНС

контроль работ подрядных организаций по обслуживанию пожарной сигнализации, лифтов, ворот система доступа и видеонаблюдения

эксплуатация вентиляционных систем гаража

аттестация персонала и охрана труда

снятие показаний приборов учета и формирование отчетов по их показаниям

Заместитель главного инженера

организация ремонтных работ на строительных конструкциях

закупки расходных материалов

