

Пояснительная записка

по адресу г. Москва, г. Московский, 3 мкр, д. 1
за 2025 год

Товарищество собственников недвижимости «Первый дом»
(полное наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом)
г. Москва, г. Московский, 3 мкр, д. 1
(адрес места приема населения лицом, осуществляющим управление
многоквартирного дома, по вопросам отчета)
1187746693001
(основной государственный регистрационный номер/идентификационный номер
налогоплательщика)

1. За отчетный период выполнены следующие работы (оказаны следующие услуги) по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работы (услуги)	Единица измерения работы (услуги)
1	2	3
1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным	1 раз в 3 года

	параметрам	
2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	1 раз в год
3	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	1 раз в квартал
4	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
5	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	Ежедневно (во время обхода)
6	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Ежедневно (во время обхода)
7	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	1 раз в квартал
8	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	1 раз в квартал
9	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в квартал
10	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в квартал

11	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий	1 раз в квартал
12	Проверка кровли на отсутствие протечек	Ежедневно (во время обхода)
13	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год
14	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	Ежедневно (во время обхода)
15	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год
16	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в квартал
17	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
18	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
19	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	1 раз в месяц
20	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год

21	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	Ежедневно (во время обхода)
22	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	1 раз в квартал
23	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	1 раз в квартал
24	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	Ежедневно (во время обхода)
25	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в квартал
26	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю
27	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	1 раз в квартал
28	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	1 раз в квартал
29	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в квартал
30	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	1 раз в квартал
31	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год
32	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного	1 раз в месяц

	наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	
33	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Ежедневно
34	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в год
35	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
36	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
37	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
38	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
39	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год замеры сопротивления изоляции 1 раз в 3 года
40	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год
41	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых	1 раз в год

	щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	
42	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Круглосуточно
43	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	Круглосуточно
44	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год/ По мере необходимости при замене оборудования
45	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно
46	Мытье полов кабины лифта	Ежедневно
47	Мытье полов лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
48	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
49	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов	1 раз в месяц
50	Мытье окон	1 раз в год
51	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
52	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
53	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, балконных ограждений, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
54	Уборка мусороприемных камер	163 раза в год

55	Профилактический осмотр мусоропроводов	4 раза в год
56	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	163 раза в год
57	Мойка сменных мусоросборников	100 раз в год
58	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	12 раз в год
59	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	24 раз в год или по мере необходимости
60	Дезинфекция мусоросборников	24 раз в год
61	Мелкий ремонт неисправностей мусоропровода	N раз в год (1 раз в год)
62	Уборка площадки перед входом в подъезд	не реже одного раза в день
63	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю
64	Подметание и частичная уборка территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
65	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки (50% территории)
66	Окос трав и обрезка кустарников, деревьев	1 раз в мес. с июня по сентябрь

2. За отчетный период выполнены следующие работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

- Частичная покраска стен, и потолков

- Частичный ремонт холла
- Ремонт входной группы
- Замена или вставка стекол в окна
- Ремонт / замена почтовых ящиков
- Ремонт подъездных электрических щитков
- Ремонт клапанов мусоропроводов
- Частичное восстановление или замена покрытия пола

Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 1 января отчетного периода: 138621руб.

Общий объем денежных средств, подлежащий внесению собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в составе платы за содержание жилого помещения, за отчетный период: 6 916 929 руб.

Стоимость работ по текущему ремонту, выполненных за отчетный период: 1 769 199 руб.

Остаток (перерасход (сальдо) денежных средств на финансирование текущего ремонта на 31 декабря отчетного периода: 142379руб.

Нп/п	Наименование работы	Основание проведения работы	Стоимость работы по текущему ремонту общего имущества, руб.	Объем выполненных работ с единицами измерения	Реквизиты акта выполненных работ или адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", где размещен такой акт, при наличии подписанного акта
1	2	3	4	5	6
1	- Частичная покраска стен, и потолков - Частичный ремонт холла - Ремонт входной группы - Замена или вставка стекол в окна - Ремонт / замена	Годовая смета на 2025г	1769199	100%	

	почтовых ящиков - Ремонт подъездных электрических щитков - Ремонт клапанов мусоропроводов - Частичное восстановление или замена покрытия пола				
ИТОГО					

3. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, оказанных за отчетный период: 949200руб.

4. Сведения о претензионно-исковой работе в отношении собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность по оплате за жилое помещение и (или) коммунальные услуги:

№ п/п	Количество направленных претензий потребителям- должникам	Количество направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа	Общая сумма поступивших денежных средств по исковым заявлениям и судебным приказам, поданным в отчетном периоде и исполненных в принудительном порядке, в том числе исполненных после отчетного периода
1	2	3	4
1	35	12	526734 руб