

**ОТЧЕТ ОБ УСЛУГАХ, ОКАЗАННЫХ ООО «ЭКОИНВЕСТСТРОЙ» В ЖК «ОНЕГИН» ЗА 2025 ГОД  
ЖИЛАЯ ЧАСТЬ, ПАРКИНГ**

**I. ВЫПОЛНЕННЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ЗА 2025 ГОД**

В течение 2025 года ООО «ЭкоИнвестСтрой» проводило текущее и плановое обслуживание общего имущества ЖК «Онегин», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 2, включая общедомовые сети и инженерное оборудование.

Были обслужены следующие системы:

1. Общедомовая система электроснабжения и освещения до 1000В (ВРУ, ГРЩ).
2. Оборудование теплового пункта.
3. Система общеобменной вентиляции.
4. Общедомовая система кондиционирования.
5. Система ГВС и ХВС.
6. Система канализации.
7. Система отопления.
8. Система теплоснабжения приточной вентиляции.
9. Система дренажа.
10. Система напорной канализации.
11. Система сигнализации и пожарной автоматики.
12. Система дымоудаления.
13. Система подпора воздуха.
14. Система контроля управления доступом.
15. Система водяного пожаротушения.
16. Система спринклерного пожаротушения.
17. Система видеонаблюдения.
18. Система автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования.
19. Система видеодомофонной связи с квартирами.
20. Система охранной сигнализации.
21. Система мусоропровода.
22. Система водоотведения с кровли.
23. Система обогрева кровли и крылец.
24. Лифтовое хозяйство.
25. Система ливневой канализации.
26. Система защиты от грызунов.
27. Слаботочная система (интернет, телефон, телевидение).
28. Система усиления сотовой связи.
29. Система освещения придомовой территории и фасада здания.

**Помимо плановых работ в 2025 году выполнены работы, не входящие в договора на управление общедомовым имуществом ЖК «ОНЕГИН».**

- Произведена закупка и замена компрессоров и инверторов системы кондиционирования;
- Произведена модернизация системы видеонаблюдения цифрового формата входных групп, дворовой территории, в паркинге;
- Произведена замена электроприводов воздушных заслонок на приточных вентустановках;
- Произведена замена моторов на вытяжной системе квартир;
- Произведен косметический ремонт:
  - стен и потолков в тамбурах входных групп и лифтовых холлов паркинга;

- мест общего пользования и диспетчерской;
- пожарной лестницы в 3 подъезде с 1 по 11 этажи;
- произведена покраска металлических ограждений на открытых переходных балконах и за окнами пожарной лестницы 3-го подъезда, а также металлических ограждений квартирных балконов третьего этажа со стороны ул. 2-го Хвостов переулок;
- потолков и стен в паркинге в местах после гидроизоляционных работ и протечек;
- Произведены работы по инъектированию мест протечек плит перекрытия в паркинге;
- Произведена частичная перекладка тротуарной плитки на дворовой территории и перекладка напольной плитки у входных групп;
- Произведен частичный ремонт цокольной плитки по фасаду;
- Выполнено устройство примыкания гидроизоляции кровли галереи к парапету (в зоне террасы квартиры №47);
- Выполнен ремонт гидроизоляции парапета квартиры №31;
- Произведена покраска дверей комплекса;
- Произведены работы по замене водосточных труб ливневой системы;
- Выполнены работы по ремонту примыкания квартирных балконов к неэксплуатируемой кровле со стороны ул. 2-го Хвостов переулок;
- Произведена замена сололифта в санузле паркинга -2этажа;
- Произведено обновление подвижных узлов въездных/выездных ворот подземного паркинга.

## II. ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ за 2025 год.

Фактические расходы в 2025 году ЖК «ОНЕГИН» (жилая часть, 2-х уровневый паркинг) составили 71,508 млн.рублей.

Основная часть затрат пришлась на:

- коммунальные расходы 19,436 млн.руб. (27,2%),
- эксплуатацию инженерных систем 19,190 млн.руб. (26,8%),
- услуги комендантской службы 18,248 млн.руб. (25,5%),
- услуги санитарное обслуживание строений и территории (Клининг) 7,017 млн.руб. (9,8%),
- работу правления 5,330 млн.руб. (7,5%).

В 2025 года среднегодовой эксплуатационный тариф по жилой части составил 181,48 руб.\*кв.метр. (расходы за вывоз ТКО начисляются отдельно по фактическим объемам согласно Приказа №170-ТР от 09.11.2021 ПП РФ №1156 от 12.11.2016 г. "об обращении с твердыми коммунальными отходами" и вычитаются из эксплуатационного тарифа), среднемесячный коммунальный тариф составил 70,55 руб.\*кв.метр.

Фактический среднемесячный тариф по паркингу в 2025 году составил 4 126 руб.\*машиноместо.

Расчетная сумма поступлений за тот же период составила 68,693 млн.руб., фактически поступившие средства составили на 31.12.25 - 63,551 млн.руб.

Задолженность по оплате на 31.12.25 составила - 5,142 млн.руб., из них: 4,495 млн.руб. – собственники квартир; 0,646 млн.руб. – собственники машиномест.

## ПЕРЕЧЕНЬ ПОСТУПЛЕНИЙ И РАСХОДОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЗА 2025 ГОД.

РАСХОДЫ	(руб.)
<b>Работа правления</b>	<b>5 330 051</b>
ФОТ сотрудников (с обязательными налогами и сборами)	4 679 658
Аренда юр.адреса и коммунальные платежи	333 182
Связь, Интернет	110 175
Канцелярские и хоз.расходы, нотариус, услуги Банка	186 607
Претензионная работа	20 430
<b>Эксплуатация инженерных систем</b>	<b>19 190 807</b>

ФОТ сотрудников (с обязательными налогами и сборами)	8 985 790
Расходные материалы ЗИП, оборудование, инструмент	2 983 839
Тех.обслуживание и аттестация лифтов	1 476 384
Тех.обслуживание АПС, СПТ, ДУ ППА	154 010
Тех.обслуживание и модернизация систем автоматизации, диспетчеризации, СКУД, видеонаблюдения	926 648
Обслуживание и ремонт сооружения (фасад, кровля, паркинг и пр.)	3 051 144
Аттестация персонала	118 911
Эксплуатационные на объект (ремонт ворот, поверка и перепрограммирование счетчиков, внутр.обслуживание, благоустройство и пр.)	1 423 310
Дератизация	70 770
<b>Санитарное обслуживание строений и территории (Клининг)</b>	<b>7 017 939</b>
<b>Вывоз КГМ/снег</b>	<b>145 666</b>
<b>Комендантская служба</b>	<b>18 248 864</b>
<b>Налоги УСН</b>	<b>459 129</b>
<b>Налоги НДС 5%</b>	<b>1 680 201</b>
<b>Коммунальные расходы</b>	<b>19 436 272</b>
Электроснабжение	9 279 350
Теплоснабжение	8 413 993
Водоснабжение	980 891
Водоотведение	762 037
<b>ВСЕГО</b>	<b>71 508 929</b>

<b>Расчеты по вывозу ТКО по факту</b>	<b>(руб.)</b>
Вывоз ТКО согласно Приказа №170-ТР от 09.11.2021	769 523

<b>Расходы по видам помещений</b>	<b>(руб.)</b>
<b>Жилая часть, в т.ч.</b>	<b>57 597 378</b>
эксплуатационные расходы	41 473 466
коммунальные расходы	16 123 912
<b>Паркинг, в т.ч.</b>	<b>13 911 551</b>
эксплуатационные расходы	10 599 192
коммунальные расходы	3 312 360
<b>ВСЕГО</b>	<b>71 508 929</b>

<b>Тарифы (факт)</b>	<b>(руб.)</b>
Среднегодовой тариф на эксплуатационные расходы	181,48
Среднегодовой тариф на коммунальные расходы	70,55
Среднегодовой тариф на машиноместа	4126

<b>ПОСТУПЛЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫЕ в 2025 г.</b>	<b>(руб.)</b>
Жилая часть эксплуатация	55 943 435
Коммунальные расходы - по факту	
Паркинг	12 750 375
<b>ВСЕГО</b>	<b>68 693 810</b>

<b>Оплачено</b>	<b>63 551 362</b>
Жилая часть	51 447 674
Паркинг	12 103 688
<b>Задолженность на 31.12.25</b>	<b>5 142 448</b>
Жилая часть	4 495 760
Паркинг	646 688

### III. ПОТРЕБЛЕНИЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ ЗА 2025 год.

При расчете размера коммунальных расходов в расчет принимаются тарифы установленные поставщиками энергоносителей (АО «Мосводоканал», ПАО «МОЭК», АО «Мосэнергосбыт»). Используются отдельные данные потребления энергоресурсов для жилой части и паркинга.

**Информационная таблица фактических коммунальных расходов**

Помещения	Электроснабжение		
	кВт	Среднегодовой тариф (1кВт) 2025г.	сумма 2025г.
Жилая часть ОДН Т1 (тариф дневной)	687 311	Янв.25 - Июн.25 – 7,45Р Июл.25 - Дек.25 - 8,60Р	5 556 246р.
Жилая часть ОДН Т2 (тариф ночной)	274 739	Янв.25 - Июн.25 – 3,02Р Июл.25 - Дек.25 - 3,71Р	939 208,32 Р
Жилая часть ИТП	97 993	Янв.25 - Июн.25 – 6,15Р Июл.25 - Дек.25 - 7,16Р	642 439р.
Паркинг ИТП	21 434	Янв.25 - Июн.25 – 6,15Р Июл.25 - Дек.25 - 7,16Р	140 523р.
Паркинг	298 632	Янв.25 - Июн.25 – 6,15Р Июл.25 - Дек.25 - 7,16Р	2 000 933р.

Помещения	Теплоснабжение		
	Гкал	Среднегодовой тариф (1Гкал) 2025г.	сумма 2025г.
Жилая часть подогрев ГВС	484,317	Янв.25 - Июн.25 – 2569,16Р Июл.25 - Дек.25 - 2985,37Р	1 345 557р.
Жилая часть	1 017,20	Янв.25 - Июн.25 – 2569,16Р Июл.25 - Дек.25 - 2985,37Р	2 793 954р.
Жилая часть ОДН	1 208,74	Янв.25 - Июн.25 – 2569,16Р Июл.25 - Дек.25 - 2985,37Р	3 254 468р.
Паркинг	382,181	Янв.25 - Июн.25 – 2569,16Р Июл.25 - Дек.25 - 2985,37Р	1 020 015р.

Помещения	ХВС		
	м <sup>3</sup>	Среднегодовой тариф (1м3) 2025г.	сумма 2025г.
Жилая часть	8 389	Янв.25 - Июн.25 – 59,80Р Июл.25 - Дек.25 - 65,77Р	527 930р.
Паркинг	1 358	Янв.25 - Июн.25 – 59,80Р Июл.25 - Дек.25 - 65,77Р	84 958р.
Помещения	ГВС		
	м <sup>3</sup>	Среднегодовой тариф (1м3) 2025г.	сумма 2025г.
Жилая часть	5 860	Янв.25 - Июн.25 – 59,80Р Июл.25 - Дек.25 - 65,77Р	368 004р.
Паркинг	-	-	-

Помещения	Водоотведение		
	м <sup>3</sup>	Среднегодовой тариф (1м3) 2025г.	сумма 2025г.
Жилая часть	14 249	Янв.25 - Июн.25 – 45,91Р Июл.25 - Дек.25 - 51,62Р	696 106р.
Паркинг	1 358	Янв.25 - Июн.25 – 45,91Р Июл.25 - Дек.25 - 51,62Р	65 932р.

Примечание:

ОДН - системы обще-домового назначения жилой части включают в себя:

1. Освещение квартирных холлов и входных групп;
2. Фасадное и дворовое освещение;
3. Общеобменная вентиляция квартир;
4. Противодымная вентиляция квартирных холлов;
5. Лифты жилой части;
6. Наружные блоки системы кондиционирования воздуха;
7. Воздушно-тепловые завесы на входе/выходе в подъезды;
8. Система очистки мусоропровода;
9. Подогрев водостоков и крылец.

Генеральный директор ООО «ЭкоИнвестСтрой»



Айнетдинова Г.Ф.