

Совету Многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, Морской пр., д. 33

Пояснительная записка к отчету ООО «УК «АЛЬБИОН» за 6 месяцев 2021 года.

За 6 месяцев 2021 года управляющая компания Альбион выполняла комплекс работ по управлению многоквартирными домами без увеличения штата и состава сотрудников. Выполнены работы по текущему ремонту многоквартирных домов как с использованием подрядных организаций, так и силами собственных сотрудников.

Значительная доля понесенных в этот период затрат по текущему ремонту связана с работами в крышной газовой котельной дома по результатам проведенного технического аудита. Срочность вызвана проведением Ростехнадзором в июле 2021 года выездных проверок котельных. Проверка фактически проведена с 30.07.2021 по 09.08.2021 года. Существенных замечаний по состоянию котельных не обнаружено, все вопросы решаются в текущем режиме.

Помимо ремонтных работ на установленном в котельных оборудовании, были установлены дополнительные системы удаленного контроля работы оборудования котельных (стоимость составила 25 000 рублей), которые направлены на обеспечение получения информации об остановке или ненадлежащей работе оборудования подрядной организацией – ООО «ЭТС», а также ответственными сотрудниками управляющей организации. Необходимость выполненных мероприятий была подтверждена также дополнительно привлеченным техническим специалистом в сфере газоиспользующего оборудования. Проведены восстановительные работы по системам пожарной сигнализации и пожаротушения в котельных.

Был выявлен дополнительный значительный объем работ, связанный с необходимостью приведения подводящего газопровода (трубопровод – окраска 60 000 рублей) в надлежащее состояние, переработки и приведения эксплуатационной документации (в т.ч. корректировка лицензии) в соответствие с требованиями законодательства (45 000 рублей на аутсорсинг).

В настоящее время прорабатывается возможность минимизации вынужденных незапланированных расходов.

Помимо разовых затрат, это повлекло увеличение ежемесячных расходов на обслуживание (обслуживание пожарной сигнализации – 5 000 рублей в месяц, обслуживание систем диспетчеризации котельных – 5 000 руб. в мес. дополнительно), что необходимо отразить в тарифах. Комплекс работ запланирован и работы будут продолжены во второй половине 2021 года. В декабре 2021 года запланирован повторный выход Инспектора Ростехнадзора по проверке устранения всех выявленных замечаний

В многоквартирном доме по адресу Морской пр. 33 работы по ремонту лифтов выбрали основной объем денежных средств, запланированных на текущий ремонт. Это связано с выходом из строя дорогостоящих элементов лифтового оборудования (стоимость 515 280 руб.), что потребовало незамедлительного расходования денежных средств.

С лифтами на текущий момент ситуация не является критичной, возникающие вопросы решаются в рабочем порядке. В связи с увеличением затрат на ремонт лифтового оборудования был предварительно проработан вопрос о замене имеющихся лифтов производства IGV на лифты другой фирмы-изготовителя (KONE, OTIS, SHINDLER). Решение вопроса по лифтам на общее собрание пока не выносится, поскольку данный вопрос требует дополнительной проработки. Замена лифтов повлечет за собой длительную остановку лифтового оборудования, парадные дома останутся без возможности пользоваться лифтом на длительное время.

В доме продолжаются работы по наладке шкафа управления в ИТП дома. Расчет с привлеченным в 2020 году подрядчиком (порядка 300 000 рублей) за работы не был произведен в апреле 2021 года и был отложен по формальным причинам до начала следующего отопительного сезона (сентябрь -октябрь 2021).

Убыточными для предприятия являются следующие статьи доходов: Обслуживание автоматики ворот (рост стоимости расходных материалов); Обслуживание СКУД, СОТ (рост стоимости расходных материалов); Обслуживание фильтров воды (рост стоимости фильтрующего элемента); Содержание и ремонт газового оборудования (увеличение количества выездов); Потенциально убыточным является и текущий ремонт в связи с ростом количества и объемов необходимых работ. Требуется установка тарифа на мытье окон, как целевого направления расходования денежных средств.

В целом по 2021 году на ремонт потребуется вложение дополнительных средств, размер которых необходимо предусмотреть в тарифах на текущий ремонт, а также в целевых взносах, и утвердить их на общих собраниях собственников. Часть расходов по текущему ремонту была отложена на второе полугодие 2021 года и планируется к расходу в 3-4 квартале 2021 года.

Значение тарифов текущих и ранее принятых требуют корректировки и приведения в единую систему, в связи с чем предлагается дополнить отдельные тарифы, а также повысить тарифы. Средний рост тарифов предлагается установить в размере 10%. При этом самое значительное увеличение тарифов предлагается по статье «Текущий ремонт», поскольку требуется усилить интенсивность работ и по инженерному оборудованию дома, и предпринять более значительные меры по ремонту фасада дома. Также, в случае принятия решения собственниками по вопросу капитального ремонта, будут предприняты меры для согласования комплексного решения вопроса по фасаду за счет средств капитального ремонта.

Была выявлена необходимость выполнения работ по модернизации систем кондиционирования дома. Собственникам будет предложена замена 15% наружных блоков (стоимость предлагаемого к вводу оборудования – три блока одного типа и три блока другого типа - составит порядка 5 600 000 рублей оборудование и 250 000 рублей работы по монтажу-демонтажу, расходные материалы) кондиционирования, что необходимо отразить в тарифах (целевой сбор на модернизацию систем кондиционирования составит в размере 325 рублей с 1 кв.м.). Расчет находится в УК. Необходимость связана с износом существующих выносных блоков кондиционирования, снятием с производства деталей и элементов, очень большими сроками поставки комплектующих и направлена на создание базы запасных деталей и элементов на оставшееся оборудование. Это позволит в следующий весенне-летний сезон обеспечить бесперебойную работу систем кондиционирования дома.

По обращению собственников, проработана возможность реорганизации детской площадки дома, с изменением профиля части площадки в целях организации отдыха подростков и увеличения доли оборудования спортивного назначения. В этих целях предлагается установить целевой взнос на модернизацию детской площадки в общем размере 2 000 000 рублей. Более точный состав оборудования будет определяться с участием совета дома в случае положительного решения общим собранием собственников многоквартирного дома.

Продолжается работа по урегулированию вопросов по земельному участку, а также размещению элементов благоустройства на прилегающей к дому территории. Работа по оформлению земельного участка пока находится в стадии уточнения процедуры оформления. Основная сложность связана с отсутствием проекта планировки территории, что не позволяет сформировать земельный участок для оформления в общую долевую собственность. В качестве временного решения предлагается рассмотреть возможность оформления элементов благоустройства – а именно, ограждения придомовой территории. Стоимость работ предполагается в общем размере 350 000 рублей, будет разбита на этапы и разделена по стоимости с ТСЖ «Кемская 7». Согласованный проект благоустройства придомовой территории позволит не допустить возникновения и развития ситуации со сносом забора при возникновении каких-либо пограничных конфликтов с соседями и разногласий с городскими властями по данному вопросу. Копия договора с подрядной организацией на первый этап работ находится в ООО УК Альбион.

Состояние входных дверей также требует дополнительного внимания. В силу естественного износа, работы по регулировке уже не дают достаточного эффекта для обеспечения их бесперебойной работы. Предлагается рассмотреть возможность комплексной

замены входных дверей. Стоимость работ оценивается в 1 673 000 рублей. Расчет находится в УК. Указанные работы не являются срочными, направлены на повышение уровня комфорта проживания в доме и значительного снижения количества случаев выхода из строя установленных замков, на повышение герметичности закрытых дверей в осенне-зимний период, снижение уровня шума от использования дверей.

По обращению собственников также проработана возможность высадки дополнительных элементов озеленения вдоль ограждения по Морскому пр. для создания более зеленого образа здания. Стоимость высадки 40 туй оценивается в 160 000 рублей. Расчет затрат находится в УК и будет уточнен весной после принятия решения.

В целях повышения безопасности здания предлагается модернизация системы видеонаблюдения и системы контроля доступа в дом. А именно, предлагается на рассмотрение несколько вопросов.

Провести модернизацию системы видеонаблюдения и заменить имеющиеся видеорегистраторы и камеры, с частичной заменой изношенных сетей. В последнее время увеличилось число отказов оборудования, что ведет к потере сигнала и может привести к падению эффективности работы охранного предприятия. Модернизация приведет к улучшению качества подаваемого сигнала, бесперебойности работы оборудования, увеличению срока хранения и качества записей. Стоимость оборудования и работ составляет 480 000 рублей. Расчет находится в УК.

Также предлагается установить дополнительные камеры в предлифтовых холлах во всех парадных с выводением сигнала в помещение охранно-диспетчерской службы. Стоимость оборудования и работ составит ориентировочно 220 000 рублей. Расчет затрат находится в УК.

Предлагается рассмотреть возможность установки дополнительных электромагнитных замков на выходах из паркинга в холлы дома. При этом эвакуационные пути на улицу останутся без изменений, доступ будет беспрепятственным. Указанные мероприятия позволят организовать доступ людей в дом из паркинга либо с ключом, либо через домофон в парадных дома. Дополнительных ключей жильцам не потребуется, имеющиеся ключи дополнительно будут запрограммированы на доступ. Стоимость работ оценивается в 336 000 рублей из расчета 28 000 рублей за комплект оборудования и работ на один выход из паркинга. Расчет затрат находится в УК.

Просим принять участие в общем собрании собственников и определить приоритетные направления в осуществлении деятельности.

С Уважением,
Генеральный директор
ООО «УК «АЛЬБИОН»



Гудимов В.И.