

Собственникам квартир и помещений
 многоквартирного дома по адресу: Санкт-
 Петербург, Крестовский пр., д.10.
 От ООО УК Альбион

Отчет по текущему ремонту за 2021, 9 месяцев 2022 года.
 Пояснительная записка к отчету за 2021-2022 год.

За 2021-2022 года Управляющая компания Альбион выполняла комплекс работ по управлению и обслуживанию многоквартирного дома без увеличения штата и состава сотрудников. Выполнены работы по текущему ремонту многоквартирного дома как с использованием подрядных организаций, так и силами собственных сотрудников.

Просим рассмотреть возможность увеличения тарифов за ЖКУ, которые не менялись с 2018 года, несмотря на постоянный рост затрат по обслуживанию, рост стоимости применяемых материалов, оборудования, несмотря на рост объемов работ из-за увеличения эксплуатационного износа дорогостоящего оборудования дома. Наибольший рост затрат требуется для производства текущего ремонта дома.

Отчет по текущему ремонту за 2021 год

Инструмент	Крестовский 10	Текущий ремонт	2 430,48
Мытье окон	Крестовский 10	Текущий ремонт	51 380
Оплата труда с налогами на ЗП	Крестовский 10	Текущий ремонт	87,01
Оплата труда с налогами на ЗП	Крестовский 10	Текущий ремонт	8 306,48
Оплата труда с налогами на ЗП	Крестовский 10	Текущий ремонт	43 542,78
Расходные материалы	Крестовский 10	Текущий ремонт	41 809,74
Расходные материалы для обслуживания электрооборудования	Крестовский 10	Текущий ремонт	28 958,42
Ремонт вентиляции и кондиционирования	Крестовский 10	Текущий ремонт	105 961,7
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	61 272,53
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	25 000
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	34 100
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	11 258
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	37 128,6
Ремонт котельной и газопровода	Крестовский 10	Текущий ремонт	20 601,66
Ремонт кровли и фасада	Крестовский 10	Текущий ремонт	7 500
Ремонт противопожарных систем	Крестовский 10	Текущий ремонт	18 600
ИТОГО (затраты без УСН):			497 937

Отчет по текущему ремонту за 9 месяцев 2022 года

Текущий ремонт	Крестовский 10	9.1 Ремонт кровли и фасада	15 000
Текущий ремонт	Крестовский 10	1.3 Ремонт газоиспользующего оборудования котельной	23 864,41
Текущий ремонт	Крестовский 10	Оплата труда + страховые взносы	145 741,98
Текущий ремонт	Крестовский 10	Текущий ремонт (ТМЦ)	267 107,53
Текущий ремонт	Крестовский 10	Ремонт систем вентиляции и кондиционирования	38 518,2
Текущий ремонт	Крестовский 10	Текущий ремонт Услуги	7 930
Текущий ремонт	Крестовский 10	Текущий ремонт оборудования котельной	27338,92
Текущий ремонт	Крестовский 10		
ИТОГО (затраты без УСН):			525 501

По итогам 2021 года и 9 месяцев 2022 года, показатели затрат управляющей компании значительно превышают размеры начислений. Несмотря на это, Управляющая компания привлекла отдельно управляющего домом, а также мастера дома, которые не менее 50% своего рабочего времени тратят на повышение качества услуг управляющей компании в многоквартирном доме, а также увеличение объема выполняемых по дому работ.

В рамках плана работ в 2021 и 2022 году (по начислению, бюджет текущего ремонта дома составляет 352 192 руб. в год на весь дом) Управляющей компанией были выполнены работы по ремонту внутренней отделки дома, ремонтные работы в котельной по замене вышедшего из бойлера косвенного нагрева на системе ГВС в котельной дома, замена вышедших из строя кранов и арматуры в котельной дома, замена пульта управления котла, сварочные работы на системах ХВС и ГВС, ремонтные работы в паркинге, ремонт окон в паркинге дома, мелкий ремонт водоотводящей системы дома, ремонт системы канализации, ремонт наружного фасада в местах примыкания к окнам, окраска креплений системы ливневой канализации, окраска газовой трубы, ремонт общедомовой системы вентиляции. Выполнены локальные работы по ремонту напольного покрытия паркинга, которые были вызваны протечкой через перекрытие. В 2021 году пройдена проверка органами Ростехнадзора, в ходе которой были проверены все элементы комплекса оборудования газового хозяйства дома.

В весенний период 2022 года был проведен комплексный осмотр инженерных систем многоквартирного дома, обследование фасада дома, а также прилегающей территории. По результатам осмотров был выявлен значительный объем работ, требующих выполнения и выходящий за пределы годового бюджета текущего ремонта.

Указанный объем предлагается выполнить в счет целевых взносов на конкретные виды работ. В частности, дополнительный объем касается:

- 1) **Работы в котельной** – вышел из строя один из двух бойлеров косвенного нагрева дома, отвечающий за подогрев горячей воды в доме.

Сделано: был заменен в аварийном порядке вышедший из строя бойлер.

Однако, ввиду истечения сроков эксплуатации, гарантийных сроков на оба бойлера, снятия с производства модели, которая была установлена, предлагается заменить и второй бойлер, поскольку он также достиг предельных сроков эксплуатации (более 15 лет) и может выйти из строя в зимний период, что может создать риски остановки системы ГВС в морозы.

- 2) **Модернизация противопожарной системы.** В ходе ежегодного обследования было установлено, что вышедшие из строя модули и элементы системы пожаротушения в части работы противопожарной вентиляции не могут быть отремонтированы из-за отсутствия комплектующих и очень высокой стоимости. В настоящее время указанные комплектующие не поставляются в Россию. В счет ранее собранного целевого взноса было выполнено проектирование, уточнены параметры оборудования, которое предлагается смонтировать из Российских комплектующих взамен неработающих технических решений системы «Honeywell».

Предлагается смонтировать указанные обновленные системы и восстановить работу противопожарного оборудования в счет специально организованного целевого взноса.

- 3) **Модернизация видеонаблюдения дома** – система видеонаблюдения дома морально устарела, качество видеоизображения ниже среднего относительно современных систем.

Предлагается модернизировать систему видеонаблюдения, установить современные камеры, новый видеорегистратор, частично переложить кабельные трассы, - за счет целевого взноса.

- 4) **Детская площадка.** В течение 2021-2022 года произведен ремонт оборудования детской площадки, заменены элементы. От собственников поступило предложение сделать расчет и предложить стоимость замены оборудования детской площадки на новое, более современное и безопасное.

Предлагается выполнить работы по комплексной замене оборудования детской площадки. При этом предлагается в случае принятия положительного решения общим собранием, окончательный состав работ и состав оборудования согласовать с Советом многоквартирного дома.

- 5) **Напольное покрытие паркингов** – при производстве локального ремонта места протечки верхнего паркинга было обследовано напольное покрытие паркингов, а также состояние перекрытия на предмет наличия трещин, повреждений, мест затеканий.

Рекомендуется рассмотреть возможность выполнить ремонт напольного покрытия верхнего паркинга, поскольку трещины в напольном покрытии способствуют проникновению воды в межэтажное перекрытие верхнего паркинга, что может привести к уменьшению диаметра армирующих слоев перекрытия верхнего паркинга и фундамента нижнего паркинга. Существующее шершавое покрытие паркинга с увеличенным добавлением песка, кроме того, не позволяет проводить механизированную уборку паркинга.

В случае принятия положительного решения по комплексному ремонту напольного покрытия паркинга, рекомендуется сделать шершавое покрытие только в зоне въезда, а в основной зоне паркинга – гладкое покрытие. Также после ремонта будет предложено рассмотреть возможность приобретения поломоечной машины для механизированной уборки паркинга.

- 6) **Остекление паркинга** – происходит постепенная разгерметизация стеклопакетов в паркингах многоквартирного дома.

Произведено обследование стеклопакетов, обследование оконных конструкций. Согласно результатам обследований, оконные стеклопакеты имеют внутреннее заполнение инертной жидкостью. От времени, соединительные резинки в стеклопакетах разрушаются, и наполнение начинает вытекать из них.

Стоимость замены стеклопакетов может составлять ориентировочно 1,8 млн.руб., поскольку материал оконных конструкций – стальные, а стекла согласно проекта выполнены из различного материала, комбинированного типа, что сделано в противопожарных целях.

Предлагается в летнее время выполнить менее дорогостоящий ремонт имеющихся стеклопакетов – а именно, разобрать оконные конструкции, вытаскивать стеклопакеты, удалять инертное наполнение, собирать их с применением новых уплотнителей, устанавливать на местостеклопакеты.

В отношении запланированных на 2023 год работ, сформированы следующие параметры целевых взносов, которые предлагается утвердить:

• Для выполнения работ по замене одного общедомового бойлера косвенного нагрева в котельной дома, общей стоимостью 246 000руб., утвердить целевой взнос – **тариф, целевой взнос 7,98 руб./кв. м.**, который распределяется на собственников квартир МКД сроком на 12 месяцев с 01.01.2023 года.

• Для выполнения работ по восстановлению и модернизации системы общедомовой противопожарной системы вентиляции, ремонта системы дымоудаления, расположенной в паркинге МКД, общей стоимостью 740 000 рублей, утвердить целевой взнос – **тариф, целевой взнос 69,32 руб./кв. м.**, который в случае утверждения распределяется на собственников парковочных мест МКД сроком на 12 месяцев с 01.01.2023 года.

• На модернизацию системы видеонаблюдения МКД путем замены имеющихся уже установленных камер видеонаблюдения и видеорегистраторов на более современные с частичной перекладкой изношенных участков кабельных линий (половина установленных на данный момент камер имеют чёрно-белое изображение, без подсветки, что ухудшает

качество обзора периметра) ориентировочной стоимостью 240 900 руб. – **тариф, целевой взнос, 11,61 руб./кв. м.**, распределяется на **всех собственников МКД** сроком на 6 месяцев, в случае утверждения, тариф действует с 01 января 2023 года.

- На благоустройство детской площадки ориентировочной стоимостью 1 200 000 руб. – **тариф, целевой взнос 38,95 руб./кв. м.**, распределяется на **всех собственников квартир МКД** сроком на 12 месяцев, в случае утверждения, тариф действует с 01.01.23.

- На комплекс работ по комплексному восстановлению покрытия паркингов общей площадью 889,6 м.кв., стоимостью 1 861 840 рублей, **тариф, целевой взнос – 348,82 руб./кв. м собственников паркингов** сроком на 6 месяцев. с 01 января 2023 г. Работы в случае утверждения тарифа и сбора средств в резервный фонд будут производиться в летний сезон 2023г.

- На комплекс работ по ремонту остекления паркингов общей площадью 889,6 м.кв., общей стоимостью 270000 рублей. Тариф распределяется на **всех собственников паркингов** сроком на 6 месяцев- 50,58 руб./кв. м. с «01» января 2023г. Работы в случае утверждения тарифа и сбора средств в резервный фонд будут производиться в летний сезон 2023г.

Необходимо в 2023 году продолжить выносить на общее собрание собственников дополнительные затраты по текущему ремонту, определить необходимость создания резервных фондов по дому.

С Уважением,



Гудимов В.И.