

**Пояснительная записка к материалам
общего собрания собственников и членов ТСЖ на 2023 год.**

Уважаемые собственники!

За 2022 год выполнен основной объем запланированных работ. Наибольшая доля затрат связана с работами на инженерных системах дома, в том числе продолжением работ в котельной дома и сетях газопотребления для обеспечения безаварийной работы, систем ГВС и отопления, фасадными работами, работами в системах вентиляции и кондиционирования, работы с конструктивными элементами, находящимися в паркингах. Продолжается активная работа по автоматизации процессов мониторинга за состоянием инженерных систем дома. Устанавливается поэтапно дополнительное оборудование для минимизации отрицательных последствий от любых аварийных ситуаций на оборудовании дома.

Объем и состав работ существенно зависят от наличия свободных денежных средств. **В 2023 году** планируется организовать работу в рамках выполнения текущей работы по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в плановом порядке, работы по внеплановому ремонту и замене оборудования, - в рамках бюджета текущего ремонта по тарифам дома, а также путем выполнения необходимых работ в рамках индивидуального целевого финансирования для каждого дома – по направлениям, где размер затрат существенно превышает возможности бюджета на 2023 год.

Фасад. В 2022 году был выполнен локальный аварийный ремонт фасадов домов силами альпинистов, а также с использованием автовышки.

В 2023 году объем выполняемых работ по фасаду требует значительного увеличения, для чего будет предложено на общем собрании собственников целевые сборы на ремонт фасада. Высокая стоимость связана со структурой Фасадной облицовки домов, наличием декоративных элементов, восстановление которых является затратным.

В апреле 2023 года при помывке фасадного остекления планируется повторная дефектовка фасада для корректировки карты работ.

Использование денежных средств из фонда капитального ремонта дома пока является невозможным, поскольку требует предварительного внесения изменений в программу капитального ремонта города через администрацию района и ГЖИ Санкт-Петербурга, что занимает значительное время и требует большого количества мероприятий и обоснований. В перспективе 2023– 2024 года использование средств по данному направлению не представляется возможным по объективным причинам.

Паркинг. В 2023 году объем выполняемых работ по паркингу потребует значительного увеличения, для чего предложено на общем собрании собственников целевой сбор на ремонт паркинга. Выполненные экспертные исследования указывают на необходимость значительного увеличения интенсивности этих работ. Сам процесс организации работ также будет затруднен из-за ежедневной эксплуатации паркингов. Производители материалов изменили ассортимент применяемых материалов, что также будет влиять на ход выполнения работ. Будет проведена дальнейшая работа по решению проблемы восстановления целостности конструкций и прекращения протечек межэтажных перекрытий наиболее оптимальным способом.

Видеонаблюдение. Предлагается выполнить модернизацию системы видеонаблюдения дома для поддержания эффективной работы охранного предприятия.

Вентиляция и кондиционирование.

В отношении систем *вентиляции* требуется существенный объем работ для частичной замены запорно-регулирующей арматуры, а также трубопроводов. Необходимость работ связана со значительным (15-летний) сроком службы стального трубопровода, кранов. А значительная итоговая стоимость обусловлена большими диаметрами, большим количеством такого оборудования в доме и сложностью выполнения работ, вызванной круглосуточным характером функционирования систем.

Организованный в ходе предыдущего общего собрания в 2021 году целевой сбор значительно сократил сроки выполнения ряда необходимых работ на системе *кондиционирования*, позволил осуществить закупку оборудования для обеспечения бесперебойной его работы.

К сожалению, утвержденный общим собранием целевой взнос на модернизацию систем вентиляции и кондиционирования оплачен не всеми собственниками, хотя и использован в объеме собранных средств на закупку новых наружных блоков систем кондиционирования.

Просим собственников, еще не оплативших целевой взнос, внести денежные средства на эти цели, чтобы у нас была возможность выполнения всего запланированного объема работ. Вносимые денежные средства по-прежнему планируется целевым образом использовать по мере поступления именно на цели поэтапной модернизации систем вентиляции и кондиционирования.

В **водомерном узле** дома требуется проведение ремонтно-сварочных работ в рамках текущего ремонта, где стальной трубопровод больших диаметров также существенно корродировал и требует планово-предупредительного ремонта. Работы запланированы на летний период.

В отношении **лифтов**, комплект запасных частей в части электронных плат управления частично сформирован, и в дальнейшем будет расширяться для недопущения остановки лифтов в ремонт. Несмотря на высокую стоимость электронного оборудования, данные мероприятия требуются увеличивать в объеме ввиду ухода поставщиков оригинальных комплектующих для лифтового оборудования и существенного (двух-, трех- кратного) увеличения сроков поставки комплектующих.

В **котельной и ИТП** дома продолжается постепенная замена автоматики и основного оборудование (расширительные баки, автоматика, насосные группы) из-за истечения сроков эксплуатации (более 10 лет). Производится замена по мере выхода из строя в аварийном порядке, что запланировать не представляется возможным.

Также растет необходимость выполнения работ по **благоустройству** на прилегающей территории в отношении мощения.

В 2023 году запланирован отдельный объем работ в местах протечки **кровли** на Динамовской 2. В весенне-летний период будет более детально оценено состояние кровельного пирога. Кроме того, состояние парапетов на кровле требует их ремонта в силу возраста и конструкции парапетов.

Вынуждены предложить поднятие тарифов по дому в 2023 году, в связи с ростом затратной части. При этом будет предлагаться поднятие тарифов в размере, соответствующем росту основных затрат по тарифу.

Наибольшему росту подвергся **тариф на обслуживание систем очистки воды дома** в связи с ростом стоимости фильтрующего элемента, а также **тариф на обслуживание установок вентиляции и кондиционирования**, в связи с ростом стоимости фреона, фильтров и иных расходных материалов более чем на 50%. Замена материалов на аналоги прорабатывается, но пока новые аналоги не применяются из-за отсутствия значительного опыта использования.

Фильтрующий материал заказан и закуплен уже с учетом увеличения цен на рынке материалов, замена фильтрующего материала фильтрующей станции дома запланирована и будет завершена в марте-апреле 2023 года.

Готовы ответить на все Ваши вопросы на очной части собрания, которая состоится 6 апреля с 18.00 в офисе УК. Также Вы можете направить свои вопросы и уточнения по электронной почте ukalbion@inbox.ru с пометкой «Вопросы по общему собранию, Динамовская 2».

Подписанные бюллетени просим предоставить в срок до 30.04.2023 года.

С Уважением,
Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН»



В.И. Гудимов.