

Кемская 14. Направления работ по текущему ремонту на 2024 год.

Общий объем финансирования по тарифу «текущий ремонт общего имущества дома» на 2024 год составляет 560 т.р., на который необходимо рассчитывать для выполнения необходимых работ. Однако стоимость всех работ, которые требуется выполнить по дому, превышает указанную сумму.

По итогам сбора информации из органов власти, партнерских организаций, было найдена принципиальная возможность использования средств **капитального ремонта** (например, на ремонт фасада) в течение 2024-2025 года. На 30.06.2024 года общая сумма накоплений по дому по целевой статье на капитальный ремонт дома – 3 437 040 рублей.

Использование денежных средств из фонда капитального ремонта потребует голосования значительного количества собственников (2/3 от общего числа собственников должны проголосовать «За»). Сами работы в случае принятия положительного решения собственниками, займут также значительное время и потребуют большого количества мероприятий и обоснований. Для успешного выполнения в сезон 2024 года работы по фасаду необходимо начинать в июне 2024 года, как минимум в объеме неотложных работ.

1) Фасады. В плане текущего ремонта на год – 45 т.р. (обслуживание и демонтаж аварийных участков силами альпинистов) Вне бюджета дома на год – работы стоимостью 1,8 млн рублей (по оценке подрядчика в 2023 году) – для приведения фасада в надлежащее состояние, в минимальных обоснованных объемах.

В 2023 году был выполнен локальный ремонт фасадов дома преимущественно силами альпинистов. Был израсходован целевой сбор для частичного ремонта фасада. В 2024 году требуется увеличить объем работ для приведения фасада в надлежащее состояние. Планируется проведение общего собрания для последующего использования средств капитального ремонта дома.

В местах протечки **кровли** в 2024 году запланирован небольшой объем работ в рамках обследования и временной герметизации. Будет оценено состояние кровельного пирога в период помывки фасадного остекления.

Кроме того, состояние **парапетов** на кровле требует их ремонта в силу возраста и конструкции парапетов. Многолетняя работа альпинистов на отливах дома привела к локальному возникновению контруклона, который вызывает разрушение фасада. Работа оценивается.

Выявлены проблемы гидроизоляции **кровли 2 этажа**. Пока ведутся переговоры с собственником квартиры, поскольку кровля 2 этажа частично входит в площадь квартиры, является террасой. Объем работ и стоимость сможем оценить при помывке фасадного остекления. Основную часть затрат по фасаду, кровле предлагается реализовать за счет накоплений по капитальному ремонту, чтобы не организовывать целевые сборы.

2) Вентиляция, кондиционирование. В плане текущего ремонта на год – 75 т.р.

В отношении системы **вентиляции** по дому в целом еще требуется существенный объем работ в рамках текущего ремонта для частичной замены автоматики, запорно-регулирующей арматуры, а также трубопроводов. Необходимость работ связана со значительным (15-летний) сроком службы стального трубопровода, кранов. А высокая итоговая стоимость обусловлена большими диаметрами, значительным количеством такого оборудования в домах и сложностью выполнения работ, вызванной круглосуточным характером функционирования систем. На 2024 год запланирован расход в сумме 75 т.р., включает в себя плановые расходные материалы и регулярные работы по обслуживанию систем.

По системе **кондиционирования**, привлечен новый подрядчик, для диагностики систем. Результаты диагностики будут оценены и представлены дополнительно.

3) Энергосистема дома. Видеонаблюдение. В плане текущего ремонта на год – 75 т.р.

Требуется выполнение ряда работ на **электроустановках** домов. Регулярные сбои на сетевом хозяйстве ПАО Ленэнерго (АО ПСК) сократили срок службы оборудования ГРЩ. Выявлена необходимость выполнения дополнительных работ по модернизации **ГРЩ**

дома, для обеспечения установки дополнительных рубильников в ГРЩ на вводе в дом. Предложен целевой взнос и выполнение работ.

4) Водоснабжение, канализование. В плане текущего ремонта на год – 90 т.р.

Требуется запланировать проведение ремонтно-сварочных работ в рамках текущего ремонта в **водомерных узлах** дома, где стальной трубопровод больших диаметров также корродировал до возникновения мест протечки. Это планируется выполнить в пределах бюджета текущего ремонта дома. С высокой долей вероятности требуется замена обратных клапанов на противопожарных трубопроводах. Стоимость ремонта клапанов оценивается в 45 т.р.

5) Лифты. В плане текущего ремонта на год – 20 т.р.

В отношении **лифтов** ЗИП по платам управления и по иному оборудованию в целом сформирован, и в дальнейшем будет расширяться для недопущения останова лифтов в ремонт. Несмотря на высокую стоимость оборудования, данные мероприятия требуются ввиду ухода поставщиков оригинальных комплектующих для лифтового оборудования и существенного увеличения сроков поставки. Пока в процессе решения задача обеспечения связи между лифтом и диспетчерской дома.

6) Котельные и ИТП. В плане текущего ремонта на год – 125 т.р.

В **котельной** и **ИТП** дома продолжается постепенная замена автоматики и основного оборудования (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. Бюджет минимально необходимого объема работ на год оценивается в 125 т.р. и включает в себя в основном регламентные работы.

В отношении котельной собственникам будет предложено рассмотреть возможность замены обвязки котельных с полипропилена на нержавейку или полипропилен. Это вызвано возникновением четырех аварийных ситуаций на полипропиленовом трубопроводе в течение 2023-2024 гг (из них три- в котельной на Динамовской 2, одна – в котельной на Кемской 14).

7) Благоустройство. В плане текущего ремонта на год – 26 т.р.

В отношении **благоустройства** также растет необходимость расчета и выполнения работ на прилегающей территории в отношении **мощения**. Необходимость будет оцениваться в дальнейшем., исходя из финансовых возможностей домов. Ввиду отсутствия положительного решения по модернизации **детской площадки**, будут проводиться работы по демонтажу критично изношенного оборудования, силами мастеров дома.

8) Противопожарные системы. В плане текущего ремонта на год – 44 т.р.

Работа на противопожарных системах планируется в части замены неработающих световых указателей, замены огнетушителей, пожарных рукавов. Оборудование отдефектовано.

9) Паркинги. План работ на год – 40 т.р.

В паркинге дома в 2021 году напольное покрытие было восстановлено не на всех парковочных местах, ряд собственников отказался от выполнения работ. По покрытию паркингов требуется небольшой объем восстановительных работ.

10) Калитка, ворота. В плане текущего ремонта на год – 18 т.р.

Планируется небольшой объем работ по поддержанию работоспособности оборудования. В перспективе надо планировать возможность капитального ремонта ограждения и ворот, поскольку металл существенно истончился.

Предлагается **поднятие тарифов в 2024 году**, в связи с ростом затратной части обслуживания дома. При этом будет предлагаться поднятие тарифов в размере, соответствующем росту основных затрат по тарифу. Существенно выросла стоимость работ и материалов по всем направлениям. Очень существенно выросла стоимость охраны. Охранное предприятие уже неоднократно обращалось с просьбой повысить тарифы по данной статье.

Общее собрание собственников показало, что поднятие тарифов более чем на 10% очень сложно воспринимается собственниками, даже при наличии экономического обоснования. Предложено поднятие тарифов на 10% с 1 августа 2024 года.

В связи с необходимостью снятия рисков непредвиденных спорных ситуаций с жильцами домов, с 2024 года планируется **ежегодное страхование** гражданской ответственности организации. Это должно снять ряд рисков существенных убытков организации, особенно с учетом состояния общего имущества и основного оборудования домов. Стоимость страхования оценивается в 200 т.р. Указанная страховка будет выполнена за счет всех домов, соразмерно площади домов.

Целевые взносы. Предлагается на рассмотрение:

1. Целевое финансирование Ремонта домофона (закупка пульта консьержа).

Пульт консьержа вышел из строя, сгорел блок коммутации. Ремонт оказался невозможен. Для дальнейшей работы оборудования был закуплен новый пульт консьержа и установлен на посту охраны. Предлагается возместить стоимость указанного пульта.

2. Целевой взнос на модернизацию оборудования котельной (замена расширительного бака котла, объемом 750 л.).

Направлен на возмещение стоимости замены расширительного бака в котельной дома. Указанный расширительный бак используется круглосуточно в течение года, отвечает за безопасную работу котла для приготовления всей горячей воды в доме, включая вентиляцию, отопление, ГВС. Ремонт конструктивно невозможен. Для дальнейшей работы оборудования был закуплен новый бак и установлен в котельной. Предлагается возместить стоимость указанного расширительного бака (с учетом работы по замене), поскольку его стоимость превышает бюджет текущего ремонта дома на год.

3. Целевой взнос на ремонт аварийных мест фасада (до проведения капитального ремонта фасада).

В весенний период помывки фасадного остекления весной 2024 года составлена уточненная карта дефектов фасада дома. Несколько участков требуют срочного ремонта. Стоимость работ существенно превышает бюджет текущего ремонта дома на 2024 год. Однако работы необходимо выполнить уже летом в 2024 году, не дожидаясь организации капитального ремонта фасада дома.

4. Модернизация ГРЩ дома. При проведении работ по замене приборов учета в ГРЩ выявилась необходимость установки дополнительных отключающих устройств в ГРЩ дома. В настоящее время, отсекающие рубильники находятся только в Трансформаторной подстанции, ведущей к дому, и для выполнения работ в ГРЩ каждый раз требуется вызывать сетевую организацию для отключения рубильников в ТП. Это не позволяет оперативно решать текущие вопросы и вызывает повышенные риски при возникновении любых нештатных ситуаций, требующих срочного отключения электропитания в ГРЩ.

С Уважением,

Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН»

+7 921 908-43-68

Гудимов В.И.