

**Пояснительная записка ООО «УК «АЛЬБИОН» к материалам общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Морской пр., д. 33**

Уважаемые собственники!

Просим Вас принять участие и проголосовать по всем вопросам, вынесенным на голосование.

Вопросы разделены на **5 основных разделов**.

**1. Раздел (вопросы 1-7)** касается **текущей работы управляющей компании**, содержит процедурные вопросы, выборы Совета дома, вопросы по утверждению отчета о работе УК, плана работ и тарифы.

Выборы Совета дома связаны с некоторым изменением состава активных жильцов, которые выразили готовность принять участие в управлении домом.

Отчет содержит данные о направлениях и фактических размерах расходования денежных средств, собранных на нужды дома. При этом направления расходования денежных средств приходилось перераспределять по статьям с учетом оперативной необходимости, поскольку по ряду статей произошел перерасход, в том числе из-за непринятия в 2023 году собранием предложений управляющей компании по тарифам.

В частности, было превышение расходов на 40% от плана по статье «содержание придомовой территории», на 25% от плана по статье «обслуживание систем вентиляции и кондиционирования», на 15% от плана по статье «обслуживание систем фильтрации воды». Превышение затрат было закрыто за счет других статей затрат, что не позволило выполнить весь запланированный объем работ, требуемых для дома, а сроки ряда работ были сдвинуты.

Действующие тарифы УК не повышались с ноября 2021 года, и существенное повышение цен, инфляция требуют повышения тарифов. В корректировке тарифов, в выполнении предложенных управляющей компанией работ имеется прямая необходимость, а их невыполнение влечет снижение комфорта проживания и в дальнейшем существенное увеличение объемов и стоимости ремонтных работ.

Рост затрат и тарифов касается практически всех услуг, в том числе услуг охраны, обслуживания системы фильтрации воды, обслуживания лифтов, обслуживания систем газоснабжения дома и котельной, ремонт и обслуживание систем вентиляции и кондиционирования, систем домофонии и ворот в паркинги.

Также с учетом результатов фактического детального обследования по всем инженерным системам дома, разработан план работ по текущему ремонту на 2025 год.

**Кровля.** Состояние парапетов на кровле требует их ремонта в силу возраста и конструкции парапетов. Объем работ и состояние кровельного пирога будет дополнительно оценено после вскрытия гидроизоляционного слоя в теплое время года. Также вопросы имеются по состоянию кровли/отливов, - локальные места сквозной коррозии металла кровли в силу возраста.

В отношении систем **вентиляции** в целом требуется существенный объем работ в рамках текущего ремонта для частичной замены автоматики (высокое количество отказов электроники, аппаратные сбои), запорно-регулирующей арматуры, а также трубопроводов. Необходимость работ связана со значительным (15-летний) сроком службы стального трубопровода, кранов, автоматики. А высокая итоговая стоимость обусловлена большими диаметрами, значительным количеством такого оборудования в домах и сложностью выполнения работ, вызванной круглосуточным характером функционирования систем.

Требуется выполнение ряда работ на **электроустановке** дома. Очень значительное количество сбоев на сетевом хозяйстве ПАО Ленэнерго (АО ПСК) существенно сократило срок службы оборудования дома.

Также потребуются проведение ремонтно-сварочных работ в рамках текущего ремонта в **водомерном узле** дома, где стальной трубопровод больших диаметров также корродировал до возникновения мест протечки и требует существенных вложений.

В отношении **лифтов**, необходимость и интенсивность ремонтно-восстановительных мероприятий растет ввиду роста возраста лифтов и ухода с рынка поставщиков оригинальных комплектующих для лифтового оборудования, существенного увеличения стоимости и сроков поставки.

В **котельных** и **ИТП** домов необходимо не останавливать замену оборудования из основного комплекта (запорная арматура, автоматика, насосные группы) из-за истечения сроков эксплуатации (более 10 лет).

## **2. Раздел. Капитальный ремонт (вопросы 8-26).**

Просим Вас проголосовать также положительно по всем вопросам данного раздела. Использование денежных средств на цели капитального ремонта **потребуется решения «За» в количестве не менее 2/3 от общего числа собственников.**

По состоянию на 30.09.2024 года на цели капитального ремонта дома начислено 21,7 млн рублей. При этом с учетом неплательщиков, фактически собрано 19,6 млн руб. В то же время, сумма на спец. счете увеличена в виде процентов в сумме 2 млн. руб. (сумма сборов и процентов находятся на спец счете). Итоговая сумма на спец счете капитального ремонта дома на 30.09.2024 года составляет 21 683 423,36 рублей.

В вопросах данного раздела учтены настоятельные рекомендации членов совета дома по необходимости использования накопленных средств капитального ремонта на нужды дома, поскольку работы объективно необходимы, инфляция обесценивает денежные средства, стоимость и объемы работ растут значительно быстрее, чем сумма накоплений на спец. счете.

Накопленные денежные средства фонда капитального ремонта предлагается использовать на уже существующие нужды дома в части Капитального ремонта фасада и Модернизации оборудования Индивидуального Теплового Пункта дома.

Выбор подрядчика, согласование стоимости, приемка работ по всем работам капитального ремонта предлагается осуществлять под контролем и с участием членов Совета дома. Указание в бюллетене предельных сумм работ требуется в соответствии с законодательством, фактическая стоимость будет определяться по итогам тендера, с участием членов Совета дома.

**Для того, чтобы решения по разделу были приняты, требуется кворум голосов «ЗА» в количестве не менее 2/3 от общего числа собственников всех квартир и помещений дома.**

## **3 Раздел. Выполнение срочных работ по текущему ремонту за счет дополнительных взносов (вопросы 27-32).**

По вопросам данного раздела каждого собственника просим принять самостоятельное решение, сообщить нам свое мнение. Вопрос включает две части – срочный ремонт по результатам осмотра дома (п. 28, 31, 32) и дополнительная модернизация по заявлениям собственников (п. 29, 30)

По итогам комплексного обследования общего имущества дома, с учетом выявленных объемов необходимых работ, составлен предварительный расчет, который указал на существенную недостаточность тарифа по текущему ремонту. Это касается необходимости более комплексного ремонта ИТП дома (п. 28), более интенсивного срочного ремонта фасада (п. 31), ремонта паркинга (п. 32.).

Управляющая компания обязана проинформировать о наличии недостатка в общем имуществе дома, о требуемых ресурсах для срочного устранения выявленных вопросов. Капитальный ремонт требует существенного времени и соблюдения большого количества процедур. Потому часть вопросов пересекается с предыдущим разделом. Кроме того, виды работ, которые можно выполнить за счет средств капитального ремонта дома, четко ограничены законодательно.

По вопросам повестки 29, 30.

Обращения собственников в Управляющую компанию с предложением провести расчет работ и вынести на собрание вопрос Замены оборудования детской площадки на спортивное оборудование (п. 29) связаны с пожеланием сменить часть детской площадки во дворе на оборудование спортивной направленности. Собственники указывают на существенное повышение активности детей и необходимости оборудования во дворе дома, чтобы дети могли реализовывать свою энергию непосредственно у дома в организованном месте, не повреждая общее имущество жильцов (газоны, деревья, стены).

Предложение по Модернизация системы контроля доступа и автоматики ворот (п.30) связано с настоятельными требованиями жильцов сокращения личного участия охраны, уменьшения количества постов охраны в доме и последующего снижения текущих затрат за счет повышения технической оснащенности дома.

Если по итогам голосования положительное решение по любому из вопросов дополнительного финансирования (по п. 28-32) будет принято, Управляющая компания под контролем членов Совета дома (п. 27) приступит к формированию источника финансирования и последующей реализации таких решений.

#### **4. Раздел. Электронное голосование (вопросы 33-40).**

В повестку включены вопросы для обеспечения возможности организации голосования собственников в будущем через электронную государственную систему ГИС ЖКХ (п. 33-36), а также через электронную негосударственную систему «ОСС на 100%» (программный продукт группы компаний «Росквартал»)(вопросы 37-40).

#### **5. Раздел. Иные вопросы (вопросы 41-47)**

Полномочия благоустройства дома (п. 41-42), требуют утверждения общим собранием собственников. Вопрос замены будки охраны требует утверждения собранием собственников, поскольку новая будка охраны приобретена соседним ТСЖ «Кемская 7» за свой счет, установлена на месте старой будки охраны, в районе въезда в паркинг дома Морском 33.

По всем возникающим вопросам готовы предоставить Вам дополнительную информацию, для чего предлагаем Вам направить соответствующий запрос на электронную почту организации [ukalbion@inbox.ru](mailto:ukalbion@inbox.ru).

С Уважением,  
Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН»

Гудимов В.И.