Общая пояснительная записка к ОСС 2025, ТСЖ Кемская 14.
Направления работ по текущему ремонту на 2025-26 гг.

Произведены все необходимые МКД работы, основные задачи выполнены. В ходе выполнения работ по обслуживанию были определены направления, требующего внимания в 2025-2026 году.

1. Ремонт фасада, ремонт открытых балконов, устранение протечек в квартиры и в паркинг.
2. Ремонт паркинга, устранение протечек с верхнего паркинга на нижний.
3. Замена газового шкафа.
4. Вентиляция, кондиционирование.
5. Система водоотведения (канализация)
6. Пожарная сигнализация и система пожаротушения
7. Рост тарифов.

В связи с ростом стоимости работ в 2025 году по сравнению с 2024 годом, на основании анализа расходов 2024 года, тариф на текущий ремонт предлагается повысить на 10% с 1 июля 2025 года. Общий объем запланированного финансирования по тарифу «текущий ремонт общего имущества дома» на 2025 год с учетом повышения тарифов с 01.07.2025 года составит 614 т.р.

1) Фасады. В плане текущего ремонта – работы по обслуживанию и демонтажу аварийных участков силами альпинистов). Вне бюджета дома на год – работы стоимостью 2,8 млн рублей (по оценке подрядчика в 2024 году) – для приведения фасада в надлежащее состояние, в минимальных обоснованных объемах.

В 2023-2024 гг. был выполнен локальный ремонт фасадов дома преимущественно силами альпинистов. Был израсходован целевой сбор для частичного ремонта фасада.

В местах протечки **кровли** в 2025 году запланирован небольшой объем работ в рамках обследования и временной герметизации отдельных участков.

Кроме того, состояние **парапетов** на кровле с каждым годом требует все больше работ, в силу возраста и конструкции парапетов. Многолетняя работа альпинистов на отливах дома привела к локальному возникновению контруклона, который воздействует на фасад. Парапеты дома и кровля выполнены из меди, что постоянно требует подрядчиков повышенной квалификации и дорогие материалы.

Выявлены проблемы гидроизоляции **кровли 2 этажа, открытых балконов 3 и 2 этажа**. Открытый балкон третьего этажа не ремонтируется собственником, что вызывает протечки по фасаду, сокращение сроков службы фасада, обесценивает работы управляющей компании по ремонту фасада и затраты всех собственников на эти цели.

Продолжается работа управляющей компании в целях использования средств **капитального ремонта** (например, на ремонт фасада) в течение 2025-2026 г. На 31.05.2025 года общая сумма накоплений по дому по целевой статье на капитальный ремонт дома – 4 399 089,92 рублей.

При работе с средствами капитального ремонта банк запросил представление дополнительных документов, технического отчета о состоянии фасада, расчета износа фасада, как условия согласования расхода средств капитального ремонта. Ведется соответствующая работа, которая требует времени и дополнительных затрат. Стоимость технического отчета составляет 150 т.р. и использование средств кап ремонта на эти цели пока не представляется возможным.

Просим обязательно проголосовать на собрании и поддержать предложения управляющей компании, поскольку использование денежных средств из фонда капитального ремонта возможно при условии поддержки не менее 2/3 от общего числа собственников. Сами работы в случае принятия положительного решения собственниками, займут также значительное время (в силу специфики используемых материалов фасада) и потребуют большого количества мероприятий и документальных обоснований. Для успешного выполнения в сезон 2025-2026

года работы по фасаду необходимо начинать в июне 2025 года, как минимум в объеме неотложных работ, в том числе в счет будущего возмещения.

2) ***Паркинги.***

В паркинге дома в 2021 году напольное покрытие было восстановлено не на всех парковочных местах, ряд собственников отказался от выполнения работ.

В верхнем паркинге дома в 2024 году обнаружено три места протечки на нижний паркинг, что вызывает существенные неудобства жильцов как верхнего, так и нижнего паркинга, вызывает необходимость более частой уборки паркинга. Были выполнены ремонтные аварийные работы за счет внебюджетных средств и средств собственников парковочных мест, закрыты места протечки временными пломбами, комплексный ремонт мест протечек отложен на лето 2025 года и требует финансирования.

Учитывая, что перекрытие паркинга является общим имуществом многоквартирного дома, ремонт перекрытия относится к общедомовому ремонту.

Собраны коммерческие предложения от трех подрядных организаций. Требуется решение собственников, членов ТСЖ, принимаемое через общее собрание.

По защитному покрытию перекрытий паркингов требуется более существенный комплекс восстановительных работ, поскольку ремонт малыми участками в виде заплаток оказался неэффективным, срок службы таких заплаток как правило не превышает один год.

3) ***Замена газового шкафа. Просьба высказать ваше мнение по вопросу.*** Срок эксплуатации газового шкафа закончился в 2023 году, согласно действующим нормам, требуется замена шкафа. В качестве временной меры была проведена экспертиза промышленной безопасности газового шкафа, срок продлен на три года. **До середины 2026 года потребуется принять решение по шкафу**. Варианты – либо менять на точно такой же, единый, без возможности модульной замены (бюджет ориентировочно 900 т.р.), либо менять на другой, более современный, модульный (с возможностью замены отдельных модулей в случае поломки) с перепроектированием, экспертизой проекта (бюджет порядка 700 т.р.).

В котельной и ИТП дома продолжается постепенная замена автоматики и основного оборудование (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 в целом имеется необходимость 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.

4) ***Вентиляция, кондиционирование.*** В плане текущего ремонта на год – 175 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 2025 год помимо расходов, связанных с регламентными работами по обслуживанию систем, запланированы дополнительные работы по устройству системы удаленного мониторинга состояния работы вент камер и их удаленного перезапуска (с поста охраны дома).

По системе **кондиционирования** запланированы регламентные работы.

По остальным системам:

5)Энергосистема дома. Видеонаблюдение. В плане текущего ремонта на год – 75 т.р. за счет средств текущего ремонта, а также работы за счет целевого взноса (ГРЩ)

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. Работы частично выполнены, частично отложены до погашения долгов отдельными собственниками.

6) Водоснабжение, канализация. 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 переделах бюджета текущего ремонта дома. С высокой долей вероятности требуется замена обратных клапанов на противопожарных трубопроводах. Стоимость ремонта клапанов оценивается в 45 т.р.. Система водоотведения требует замены участков разводящей сети в паркинге, ориентировочная стоимость работ 400 т.р. (потребуется целевое финансирование, работа отложена).

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

В 2024 году был выполнен внеочередной ремонт **лифтов** сверх плана. ЗИП по платам управления и по иному оборудованию в отношении лифтов в целом сформирован, и в дальнейшем будет расширяться для недопущения остановки лифтов в ремонт.

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

В **котельной** и **ИТП** дома продолжается постепенная замена автоматики и основного оборудование (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.

Как уже было ранее указано, в отношении котельной собственникам будет в последующем предложено рассмотреть возможность замены обвязки котельных с полипропилена на нержавейку или полипропилен. Это вызвано возникновением четырех аварийных ситуаций на полипропиленовом трубопроводе в течение 2024-2025, в зависимости от финансовых возможностей дома.

9)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 дома. Ввиду отсутствия положительного решения по модернизации **детской площадки**, будут проводиться работы по демонтажу критично изношенного оборудования, силами мастеров дома.

10)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. Требуется дельнейшая замена оборудования вводных противопожарных задвижек в связи с выходом из строя и истекшим сроком эксплуатации, (рассматриваются предложения, оцениваются работы).

11)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.

12) Рост тарифов. Предлагается **поднятие тарифов в 2025 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. В 2025 году наибольший рост тарифов – на охрану (38%). Охранное предприятие уже неоднократно обращалось с просьбой повысить тарифы по данной

статье. Ввиду резкого повышения себестоимости услуг, охранное предприятие направило в адрес УК уведомление о расторжении договора.

Со стороны УК проведено исследование по данному вопросу, приглашены три охранные предприятия для оценки стоимости работ. В итоге, все коммерческие предложения оказались или дороже, или хуже по качеству предлагаемых услуг.

Также добавились дополнительный НДС в размере 5%, в соответствии с изменениями законодательства для упрощенного налогообложения.

В связи с необходимостью снятия рисков непредвиденных спорных ситуаций с жильцами домов, с 2024 года осуществляется **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:

На ремонт покрытия верхнего паркинга, в сумме *2 176 044,55* руб. - тариф 4270,94 руб./м^2, распределяется на собственников верхнего паркинга МКД пропорционально долям в праве общедолевой собственности- разовый платёж (197822,23руб с одного парковочного места).

Ремонт предлагается частичный, в местах повышенного износа (въезд и участок поворота, разворота, два парковочных места с трещинками в перекрытии). Ремонт требуется для восстановления перекрытия паркинга и последующего нанесения защитного покрытия для продления срока дельнейшей службы паркинга.

С Уважением,

Генеральный директор ООО «УК «АЛЬБИОН» Гудимов В.И.

+7 921 908-43-68