Пояснительная записка к общему собранию собственников. Крестовский пр., 10.

1. **Плановое обслуживание.**

Обслуживание и эксплуатация общего имущества дома осуществляется в плановом порядке. В 2025 году были выполнены основные работы по обслуживанию инженерных систем дома.

В связи с повышением НДС, необходимостью поднятия зарплаты для сохранения персонала, ростом стоимости материалов, повышения износа систем вынуждены существенно увеличить тарифы на обслуживание. Управляющая компания в связи с ростом налогов уже сегодня не укладывается в расходы по охране.

Платежи в квитанции несколько перераспределены, доля расходов увеличилась на пользователей паркинга, добавлена составляющая инженерных систем паркинга, а также управления, поскольку это соответствует фактическому положению дел, и паркинг уже требует более существенных затрат по работам.

В 2026 году потребуется существенно больше внимания уделять общедомовым инженерным системам и системам паркингов в комплексе. Это касается в том числе системы сигнализации, системы вентиляции, дымоудаления, водяного пожаротушения, автоматики въездных ворот, остекления паркинга.

Также согласно рекомендациям Председателя совета дома персоналу поручено с более частой периодичностью осуществлять осмотр состояния инженерного оборудования, чем это предусмотрено регламентами, и прежде всего в части противопожарного оборудования. Это – необходимость, с учетом возраста установленного основного общедомового оборудования. Результаты осмотров будут фиксироваться, а выводы будут представлены в последующем жителям вместе с рекомендациями управляющей компании по каждой из систем дома.

Планируется (и в этом есть объективная необходимость) провести комплексный аудит инженерных систем дома, паркингов, по итогам будет сформировано предложение собственникам о наиболее оптимальных вариантах решения существующих проблем. При аудите будет учтено пожелание ряда собственников о возможности безопасного размещения электромобилей и гибридных автомобилей в паркинге, с учетом действующих нормативов, требований МЧС.

В 2025 году возникли внеплановые дорогостоящие поломки, которые не были заложены в план работ на 2025 год и на которые не хватало средств дома. При обсуждении вопроса с Советом дома было предложено на будущее такой фонд сформировать, в размере 50 руб. с 1 кв.м. помещения квартиры и паркинга на ежемесячной основе. При этом управляющая компания готова выполнять работы незамедлительно, и в последующем предоставлять отчет о расходовании этих средств.

Отчет по системам:

В **котельной** выполнен основной объем работ, проверена и поверена система анализа загазованности, котлы и горелки обслужены, заменены вышедшие из строя два расширительных бака, насосное оборудование исправно, в автоматике управления котлом заменены неисправные шлейфы модуля управления котла на новые. Оборудование подготовлено к отопительному сезону 2025-2026. Обслуживающей организацией рекомендована замена участков трубопроводов в котельной, необходимости предупреждения аварийности вследствие длительных сроков службы пластиковых труб.

В **вент камерах** обслужена и поддерживается в работоспособном состоянии автоматика, насосное оборудование, трехходовые клапана. Оборудование было полностью подготовлено к отопительному сезону 2025-2026, функционирует в штатном режиме.

В **верхнем паркинге** заменен на новый вышедший из строя дорогостоящий пост управления воротами, выполнено плановое техническое обслуживание оборудования паркингов.

Фасад: закуплены и заменены газоразрядные лампы наружного освещения на фасаде.

Ведется наблюдение за состоянием целостности фасада. Фасадная штукатурка имеет растрескивания, вызванные естественным износом. Пока мест разрушения фасада не обнаружено.

Водосточные трубы требуют дорогостоящих работ по окраске и частичной замене элементов, так как крепления к фасаду находятся на большой высоте и требуют работы альпинистов.

Проведена обработка химическими составами **прифундаментной отмостки** для удаления мха и растительности.

2. **Текущий ремонт.**

Выполнение работ по текущему ремонту в течение года осуществляется в пределах тарифа на сумму 532 т.р. в год.

За средства текущего ремонта в 2025 году было выполнено: частичный косметический ремонт общедомовых коридоров (60 кв.м.), установка дополнительных ограничителей на двери (5 шт.), частичный ремонт фасада (40 кв.м.), частичная окраска водосточных труб (на высоту до 3 м.), замена неисправного участка греющего кабеля водосточной системы, ремонт светильников на фасаде, ремонт и дозаправка системы кондиционирования, замена регулирующей арматуры в вент камерах, замена на новый поста управления ворот (верхнего паркинга), в котельной заменен неисправный элемент автоматики, заменены расширительные баки, проведена режимная наладка котла, заменены неисправные таблички противопожарные в котельной.

3. **Внеплановые требуемые работы (предварительный расчет стоимости на рассмотрение).**

Что сделано:

1) ***Ремонт трубопровода ХВС в водомерном узле.*** На средства целевого сбора был выполнен комплексный ремонт трубопровода ХВС в водомерном узле дома.

2) ***Замена камер видеонаблюдения.*** Модернизация системы видеонаблюдения предусматривает замену камер, замену видеорегистраторов, частичную перекладку изношенных участков кабеля в проблемных местах запланирована, но выполнение задерживается в связи с недостаточностью собранных средств, несвоевременной оплатой ЖКУ.

Что требуется в 2026 году:

1. **Обновление обсустройства помещения охраны, закупка мебели.** Управляющая компания выполнила ремонт и окраску помещения охраны, требуется оборудовать вентиляцией, мебелью. Стоимость оставшихся невыполненных работ, оборудования и мебели составляет порядка 100 т.р. Вынесено на собрание, готовы выполнить по мере сбора денег.

2. **Замена козырька над выходом на черную лестницу.** Из-за воздействия птиц, стеклянный козырек прямо над выходом на улицу с лестницы был разбит. Учитывая большой вес козырька (более 200 кг), проход там опасен, требуется замена. Стоимость стекла с работами (включая работу манипулятора) составляет 200 т.р. Вынесено на собрание, готовы выполнить по мере сбора денег.

3. **Ремонт и замена покрытия паркинга.** Покрытие паркинга требует ремонта и замены. Непринятие мер по восстановлению покрытия паркинга приводит к сокращению надежности конструкций. Разрушение защитного покрытия привело к дополнительным трещинам в бетоне, что значительно ускоряет коррозию стального армирующего слоя перекрытия паркинга.

Кроме того, разрушение покрытия верхнего паркинга уже привело к сквозной протечке на автомобиль на нижерасположенном паркинге. При этом частичный ремонт отдельного участка создал неудобства в использовании всем жильцам дома как из-за невозможности полноценного использования, так и из-за запахов. Кроме того, это не сняло проблему полностью.

Состояние паркинга привело усложнению работ по влажной уборке паркинга, что снижает качество работ, увеличивает стоимость.

Стоимость работ оценивается в пределах 4 млн.р. за один паркинг (корректируется в зависимости от толщины и материала покрытия). В расчете на одно машиноместо стоимость работ по замене напольного покрытия паркинга составляет 400 т.р. на машиноместо.

Если собственники готовы, надо будет принять решение о добровольном взносе собственников верхнего и нижнего паркинга раздельно. Управляющая компания готова организовать работы в летний период 2026 года с апреля по июль, при условии положительного решения собственников и своевременного сбора достаточного объема денежных средств. Без 100% согласия собственников каждого паркинга работы не провести. О своей готовности просьба сообщить по электронной почте.

4. ***Противопожарное остекление паркинга.*** Имеет место вытекание противопожарного наполнения остекления паркингов. Обращаем внимание, что именно заполнение стеклопакетов паркинга дает необходимую степень огнестойкости в пределах не менее 30 минут. Вытекание геля наполнителя понижает надежность помещения паркинга с точки зрения пожарной безопасности.

Расчетная стоимость замены стеклопакетов остекления паркинга оценивалась подрядчиком летом 2025 года в 2,5 млн.руб. с заменой остекления на аналогичное противопожарное (уточняется в связи с уходом прежнего подрядчика с рынка). Это составляет 125 т.р. на одно парковочное место. Однако гарантия на противопожарные стеклопакеты предлагается подрядчиками в пределах до 24 месяцев, не больше.

Применение любых других альтернативных проектных решений повлечет за собой изменение проекта и приведение всех систем дома в соответствие с новыми нормами пожарной безопасности, новую систему автоматической пожарной сигнализации и пожаротушения, экспертизу и переустройство всех датчиков, ответных устройств.

О своей готовности просьба сообщить по электронной почте.

5. ***Проектирование пожарной сигнализации и приведение к нормам.*** Автоматика пожаротушения дома имеет уже значительный срок службы (18 лет). Вследствие естественного износа из-за длительного срока службы автоматики, регулярных перепадов напряжения на Крестовском острове, растет риск несработки системы в экстренной ситуации.

Растет необходимость провести комплексную замену, включая проектирование, монтаж и ввод в эксплуатацию в связи с невозможностью ремонта существующей системы без изменения проекта. При положительном решении можно будет предусмотреть другие технические проектные решения, в том числе по остеклению паркинга.

О своей готовности просьба сообщить по электронной почте.

6. ***Замена наружного освещения.*** В связи с существенным износом светильников, мест крепления, с высокой стоимостью ламп фасадного освещения (порядка 2 т.р. за единицу) есть предложение рассмотреть возможность модернизации художественной подсветки фасада дома, в части переделки существующих светильников на светодиодные, а непригодных – заменить на аналогичные.

Цена модернизации одного светильника – 6-12 т.р. Общее количество – порядка 60 штук. Цена вопроса расчетная – в пределах 1 млн.руб. на весь дом (с учетом работы на высоте). О своей готовности просьба сообщить по электронной почте.

С учетом изложенных предложений, будем рады узнать Ваше мнение по поводу необходимости и последовательности изложенных мероприятий по приоритетам.

С Уважением, «Управляющая компания «АЛЬБИОН»