

Пояснительная записка

Техническая часть

Управляющая компания ООО «УК «Южная Долина» в ходе эксплуатации МКД расположенного по адресу: ЛО, г. Мурино, ул. Шувалова, д.16/9, выявила следующее:

1. Система подачи холодного водоснабжения дома смонтирована из оцинкованных трубопроводов. За время эксплуатации данные трубопроводы имеют многочисленные следы сквозной коррозии, внутренний диаметр трубопроводов сильно заужен из-за налета ржавчины. Резьбовые соединения имеют следы коррозии. При попытке заменить неисправный отсекающий кран, резьба разрушается.
2. Система подачи горячего водоснабжения выполнена из некачественных материалов. На внутренней поверхности трубопроводов многочисленные следы трещин, по которым появляются «свищи». Сварные соединения выполнены некачественно и с нарушением технологии сварки. При попытке заменить аварийный участок, возникают проблемы при соединении старого трубопровода с новым, в связи с внутренними разрушениями старого трубопровода.
3. Внутренние поверхности отсечных и балансировочных кранов имеют значительный налет ржавчины, большая часть из них неисправна. В результате во время аварии невозможно перекрыть аварийный участок трубопровода. Неисправными (частично отсутствующими) балансировочными кранами невозможно выполнить балансировку системы горячего водоснабжения дома.
4. При осмотре квартир были выявлены неисправные отсечные краны от стояков холодного, горячего водоснабжения и отсечные краны полотенцесушителей. На отсечных кранах видны следы коррозии, значительная часть из них находится в нерабочем состоянии (невозможно перекрыть подачу воды от стояков), что может привести к значительному затоплению квартир во время аварии.
5. Значительный налет ржавчины на внутренней поверхности трубопроводов и отсечных кранов приводит к появлению воды желтого цвета после плановых или аварийных отключений, что так же создаёт неудобства жителям дома и приводит к большому количеству жалоб собственников квартир и коммерческих помещений.
6. При анализе существующих проблем установлено, что при проектировании вышеупомянутых систем в целях экономии были приняты ошибочные проектные решения, что повлияло на срок службы всех коммуникаций, в частности использование оцинкованных трубопроводов. Так же при монтаже было использовано значительное количество заведомо некачественных и бракованных материалов – некачественные самые дешевые отсечные краны, трубы, при хранении которых допущены нарушения, влияющие на их свойства и срок службы.

На основании вышеизложенного ООО «УК «Южная Долина» предлагает провести комплексный ремонт систем холодного, горячего водоснабжения.

Финансирование

Согласно отчётам УК «Южная долина» за 2022, 2023 и 2024 годы, перерасход средств управляющей компанией в доме по статьям «текущий ремонт» и «благоустройство» составил 723 267 рублей, 364 098 рублей и 142 936 рубля соответственно, суммарно 1 230 301 рублей. Перерасход рассчитан как разница между затратами по статье «текущий ремонт» и «благоустройство» за отчётный год и уплаченных по статьям средств собственниками помещений за этот же период. Исходные данные вы можете увидеть в соответствующих отчётах.

Согласно приведённым расчётам и стоимости материалов для производства работ по замене требующих ремонта коммуникаций ХВС, ГВС и запорной арматуры для выполнения данных работ необходимо потратить 15 544 451 рублей.

В 2024 году по статье «текущий ремонт» мы начислили собственникам 3 485 044 рубля. И, если предположить, что в будущих периодах по этой статье мы вообще не будем тратить средства ни на что, кроме ремонтных работ по замене коммуникаций ХВС, ГВС и запорной арматуры, а так же соберём 100% этих средств, данные работы можно профинансировать без дополнительных сборов за 5 лет, при условии, что не поменяются тариф, цены на работы и материалы. При этом в течение 5 лет будут постоянно возникать аварийные ситуации с отключением водоснабжения, с причинением значительного ущерба имуществу собственников и общему имуществу, затопление лифтов, холлов и квартир, что вызовет значительные дополнительные затраты, которые невозможно спрогнозировать.

Таким образом данные ремонтные работы необходимо выполнить как можно скорее во избежание дополнительного ущерба и предотвращения постоянных аварийных ситуаций.

Для выполнения данных ремонтных работ в течение 2025 года мы предлагаем выполнить их за счёт средств единовременного целевого сбора. Для этого будет организовано общее собрание собственников помещений дома, на которое будут вынесены вопросы целевого сбора.

Целевой платёж в данном случае будет рассчитан исходя из стоимости работ в 15 544 451 рубль. Площадь жилых и нежилых помещений в доме составляет 40 598,40 кв.м.

Единовременный целевой платёж составит 260,51 рублей за ремонт систем ГВС и ХВС и 122,38 рублей за замену отсечных кранов в квартирах с кв.м. площади помещения.

Мы рекомендуем проголосовать как минимум за первый платёж в 260,51 рублей, так как эти работы наиболее приоритетны. Если не будет выбран платёж в 122,38 рубля, в дальнейшем эти работы будут проводиться за средства капитального ремонта тогда, когда будет возможность ими воспользоваться.

Чтобы снизить нагрузку и ввиду того, что финансирование работ не требуется единомоментно, мы разобьём оплату на 6 платежей в течение текущего года.

Приложения:

1. Коммерческое предложение на выполнение работ по коммуникациям ХВС и ГВС
2. Коммерческое предложение на выполнение работ по кранам
3. Альтернативное коммерческое предложение













