**Пояснения по основным вопросам повестки годового общего собрания собственников жилых помещений на собрании 21 июня 2024 года**

На 2023 год были утверждены и выполнены следующие виды работ:

* Укладка плитки на переходных балконах и переходных площадках на 2 и 3 этажах, бюджет 180 000 руб.
* Частичный ремонт нижней части плит переходных балконов, бюджет 156 000 руб.
* Замена почтовых ящиков во 2, 3 и 4 подъездах, бюджет 70 800 руб.
* Восстановление работоспособности силовой части системы дымоудаления и вентиляции дома, бюджет 255 540 руб.

По укладке плитки. Общий объем работы составлял 96 м2, бюджет рассчитывался в ценах 2022 года плюс 10 процентов на рост цен. Общая площадь укладки керамогранита составляла 96 м2. Стоимость материалов из расчета на 1 м2.

Керамогранит – 635 руб./м2,

Клей плиточный для улицы – 275 руб./м2,

Затирка для плитки - 28 руб./м2,

Грунтовка Церезит – 8 руб./м2,

Отливы пластиковые – 45 руб./пог. метр.,

Итого материалы – 991 руб./м2

Работа:

Демонтаж старой плитки – 50 руб./м2,

Укладка плитки 700 руб./м2,

Затирка швов – 50 руб./м2,

Итого работа – 800 руб./м2,

Доставка и разгрузка – 6 000 руб.

Итого 1791 руб./м2.

В сумме 1941 х 96 = 177 936 + 6000 = 177 936 руб.

По факту по указанным ценам был приобретен и доставлен материал. Плиточников искали долго, нашли, договорились. Они приступили к работе, но через 2 недели плиточник заболел, возможно ковидом, его напарника депортировали, и он отказался дальше работать один.

Другие плиточники просили уже от 1800 до 2300 за метр квадратный, в смету они не укладывались, поэтому на время работы были приостановлены.

Частичный ремонт нижней части переходных балконов, где отвалилась штукатурка. На начало оценки работ имели повреждения порядка 140 м2. Приезжавшие специалисты в один голос говорили, что пока не будет водоотливных козырьков, смысла ремонта не будет, так как из-за дождей будет продолжаться подмокание и набухание штукатурки, что приведет к тому же результату, поэтому решил работы перенести на будущий период, после укладки плитки и установки водоотливных козырьков на первых 6-7 этажах. По расчетам средств, с учетом стоимости материалов и работ, должно хватить.

Замена почтовых ящиков. Ящики заменили, по факту оплатили сумму в размере – 66 630, с доставкой. Замена почтовых ящиков 5 925 с налогами, итого 72 555 руб.

Восстановление работоспособности силовой части системы дымоудаления и вентиляции дома. Обращались в несколько организаций. Нам предложили сделать новую систему пожарной безопасности с ценой в 7 200 000 рублей. Было 2 электрика которые не смогли разобраться с системой и напрямую провести команду на включение системы дымоудаления с этажей на крышу, пока продолжаем поиски специализированной организации.

**Предоставление объектов общего имущества в многоквартирном доме для некоммерческого использования (в соотв. с п. 4 ст. 36 ЖК РФ), а именно: установка на фасаде наружных блоков сплит-систем, установка антенн на фасаде и крыше многоквартирного дома.**

В последнее время принимаются различные постановления ужесточающие требования к размещению на общем имуществе (фасады домов, крыши, ограждения балконов) различных, не входящих в проект дома предметов. К ним относятся наружные блоки кондиционеров и спутниковые антенны. Как указано в пояснениях Верховного Суда РФ, распоряжение общим имуществом в некоммерческих целях возможно при принятии соответствующего решения общим собранием собственников жилых помещений. При этом «За» должно проголосовать квалифицированное большинство (2/3 по площади дома) собственников. В противном случае администрация, или любой из собственников может инициировать вопрос демонтажа установленного оборудования. Так как у нас достаточно много установлено кондиционеров и антенн, то нам просто необходимо узаконить этот вопрос в решении собственников, чтобы потом ссылаться на протокол ОСС.

**Утверждение перечня ремонтных работ общего имущества на 2025 год.**

Предлагаются следующие виды работ:

1. Установить заградительный барьер на въезд во двор со стороны шиномонтажа. Так как оборудование должно обеспечивать беспрепятственный допуск оперативных служб, то при изучении данного вопроса обратились за консультацией в «Безопасный город». Нам предложили к барьеру дополнительно приобрести оборудование в сумме 96 000 рублей и ежемесячную абонентскую плату в сумме 4 800 руб. Дополнительное изучение данного вопроса показало, что можно разово приобрести «умную» видеокамеру за 60 000 рублей, без абонентской платы, которая будет обеспечивать пропуск машин с мигалками. Для беспрепятственного выезда всех машин со двора предлагают установить индукционное кольцо, при наезде на место его размещения засов автоматически будет открываться.
2. В марте месяце было проведена видео инспекция стояков в подъездах. По результатам видео инспекции установлено, что стояки в туалетах находятся в удовлетворительном состоянии. Чистки не требуют. А вот кухонные стояки сильно забиты жиром и требуют очистки по всей длине. Предлагается чистку провести в этом году, а средства на ее проведение собрать в следующем, для восполнения расходов.
3. Укладка плитки на переходных балконах и между аварийными лестницами на 7-9 этажах.

Эту работу нужно делать по нескольким причинам

* Новая плитка будет изолировать от воды аварийные выходы, где не будет подтеканий на стенах.
* Плитка будет укладываться с водоотливными козырьками, что сохранит нижнюю часть переходных балконов от обрушений.
* Будет исключена возможность писать жалобы по содержанию общего имущества нашим борцам с ТСЖ.
* Текущие цены на материалы и работу позволят выровнять работы предыдущих периодов.

Правление ТСЖ «Школьная 19»