

К ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

с 22.09.2023г.- по 22.10.2023г.

ВАЖНО

Наши дома построены в 2001-2004 годах. И только в марте 2014 года был создан Фонд Капитального Ремонта дома. После проведения общих собраний собственников по домам с августа 2014 года ТСЖ начало накапливать денежные средства на отдельных счетах домов. Таким образом, мы (наши дома) «потеряли» 10 лет для накопления денег, тем более, с учетом того, что в наших домах установлены дорогостоящие крышные газовые котельные.

Обычно в методике расчета тарифа на капитальный ремонт лежит принцип накопления денег, достаточных для замены домового оборудования (лифтов, котельных, систем водоснабжения, общедомовых приборов учета ресурса, других инженерных систем, ремонт крыши и др.), в период 25 лет.

Дополнительные количественные проблемы на процесс накопления оказали и в дальнейшем продолжают оказывать санкции, в результате которых все запчасти, оборудования, агрегаты, и т.д. существенно подорожало.

С учетом вышеизложенных факторов, ТСЖ будет вынуждено предложить общим собраниям собственников домов увеличить минимальный тариф на капитальный ремонт, утверждаемый Правительством Московской Области (далее по тексту - «минимум»). Расчет показывает, что необходимо дополнительно принять к «минимуму» плюс 5 руб./м² помещения (квартиры).

Графические диаграммы с расчетом «минимум» плюс 5 руб./м² приведены ниже по каждому дому. Соответственно, как видно на графике, пик расходов денежных средств приходится на интервал с 2026 года по 2033 год.

1. КОТЕЛЬНЫЕ

За четыре-пять лет, с 2017 года по 2021 год, ТСЖ целенаправленно обновляло оборудование крышных котельных, покупая новые комплектующие (медные теплообменники, критически важную электронику и другое), и на сегодня обеспечило наши котельные всем необходимым вперед на 8-12 лет. При утечках медных теплообменников создана система для пайки-сварки. В 2021 году в доме 5, в 2022 году в домах 6 и 7 проведены промышленные экспертизы по продлению срока службы котельных на 4 последующих года, а в 2024 году это предстоит проводить в доме 5/7.

Несмотря на то, что на данный момент поколение французских котлов, которые установлены в наших котельных, уже снято с производства (прошло более 20 лет - срок эксплуатации), руководство ТСЖ вовремя, ещё до пандемии «ковид-19», успели обеспечить котельные необходимым оборудованием в настоящем и будущем. Таким образом, с учетом всех нюансов, у нас (нашего ТСЖ) есть около 12 лет (3 экспертизы по 4 года - до 2033г.), за которое необходимо будет запустить систему поэтапной замены импортных котельных на отечественные, модернизировать (заменить) котельные. Для этого проводится серьезная работа по подбору аналогичных российских котлов (выбор есть достаточный).

Покупка всех запчастей, комплектующих, агрегатов за предыдущие годы производились за счет средств капитальных ремонтов домов.

Суммарно в наших крышных котельных установлено 135 котлов французской фирмы «фриске» (55 шт.-в доме 5/7, по 20 шт. – в домах: 5,6,7,9) мощностью по 50 кВт. каждый.

Цена одного такого котла - порядка 400-450 тыс. рублей на сегодня поставка таких котлов невозможна. Отечественные производители три-четыре года как начали выпускать аналогичные, с похожими физическими размерами, промышленные котлы, при этом в 2-4 раза дешевле импортных.

2. ЛИФТЫ

Срок эксплуатации лифтов составляет, как вам известно, 25 лет. Далее, после этого срока возможно было проводить экспертизу каждые три года и продолжать использовать, пока внешне и «морально» не устареют. Но, в связи с принятием новых технических требований (безопасности) таможенного союза России-Белоруссии к лифтовому оборудованию, по истечении срока эксплуатации, мы обязаны заменить лифты на новые, соответствующие всем требованиям безопасности, в том числе и панорамные "шиндлер" в подъезде №2 дома 5/7. Возможно, 1 раз на 3 года, проведя экспертизу, Ростехнадзор разрешит нам перенести замену лифтов на новые. С учетом запаса этих трех лет расчет показывает, что необходимо увеличить тариф на капитальный ремонт на 5 руб./м², чтобы заменить лифты на новые отечественные, в том числе и панорамные «шиндлер» в подъезде №2 дома 5/7 на аналогичные панорамные отечественные.

В связи с тем, что качество комплектующих и запчастей (лебедки, редуктора, троса, шкивы, электроника,...) лифтов поколения, которые стоят у нас, оставляет желать лучшего, а также учитывая приближающийся к концу срок эксплуатации лифтов, их приходится регулярно капитально ремонтировать все чаще и чаще.

Так, за восемь с половиной лет, с 2015 года по настоящее время, на капитальный ремонт лифтов по домам оплачены следующие денежные средства (отчеты ежегодно представлялись собраниям): дом 5 - 754 тысячи рублей; дом 6 - 615 тысяч рублей; дом 7 – 562 тысячи рублей; дом 9 – 1 029 тысяч рублей; дом 5/7 – 4 105 тысяч рублей (из них 3 700 – подъезд 2, лифты «шиндлер»).

В России производят отечественные лифты два завода: Карачаровский завод и Щербинский завод. Дизайн кабин, освещение и т.д. все хорошего, достойного одинакового качества. Но двигатели и электронику не выпускают вообще, укомплектованы китайскими.

В 2021 году, когда принимали на общих собраниях перечень и стоимость работ услуг, мы закладывали на замену одного лифта – порядка 2,5 млн. рублей. В связи с геополитической ситуацией в мире (санкции, инфляция, ...) один лифт российского производства на сегодня стоит 5 млн. рублей, то есть подорожал в два раза, а панорамные лифты стоят 7 млн. рублей один. Замену лифтов планируем на 2029-2032 годы (25 лет-срок с ввода в эксплуатацию плюс 3 года - продление через экспертизу). К этому времени это оборудование, очевидно, еще больше подорожает, поэтому необходимо заложить в бюджет капитального ремонта, как минимум 6 млн. и 8 млн. рублей за один лифт, соответственно.

3. ДРУГОЕ

К сожалению, оплату оценки экспертиз котельных невозможно произвести за счет фонда капитального ремонта дома, так как это не подпадает под перечень

работ, услуг по жилищному кодексу РФ, входящих в минимальный обязательный тариф капитального ремонта, утверждаемый региональными правительствами. Также не входят в этот перечень работ, услуг капитального характера следующие работы: экспертиза лифтов (если в срок не успеем накопить средства для полной замены); замена системы пожарной сигнализации (срок службы поколения-10 лет); замена поэтажных дверей (выход на балкон, черную лестницу); замена камер видеонаблюдения (срок службы поколения - 10-15 лет, у нас на территории и в лифтах-порядка 110 камер); ремонт насосной станции (только для домов 6 и 5/7); системы диспетчеризации; замена или работы по ликвидации мусоропроводов домов и т.д.

Все вышеперечисленные виды работ, услуг, оборудования, комплектующих, запчастей не входят в перечень по ЖК РФ. Они могут быть оплачены только за счет дополнительного сверх «минимума» тарифа.

Таким образом, с учетом вышеизложенных обстоятельств, предлагается (необходимо) собранию принять тариф на капитальный ремонт дома в виде формулы:

«минимум» плюс пять рублей за м² общей площади помещения, то есть на сегодня это составит: 14 руб. («минимум») плюс 5 руб. = 19 руб./м².

Наглядная диаграмма расчета накопительного фонда по тарифу 19 руб./м² с учетом всех статей расходов прилагается (сценарий до 2040 года).

Для справки:

- в Москве даже для обычных типов домов, где нет крышных газовых котельных как у нас, тариф на капитальный ремонт составляет 24,09 руб./м² площади помещения (квартиры);
- в нашем ТСЖ тариф на вывоз мусора на 5 руб./м² ниже, чем по всей Московской области или в Москве;
- у нас ГВС в два раза дешевле, чем в Московской области или в Москве, а отопление в 4 раза дешевле, чем в Московской области или в Москве.

С УВАЖЕНИЕМ,
ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ.
11.09.2023г.