

Пояснительная записка к вопросу проведения ремонта конструктивных элементов фасада(межэтажных поясков) многоквартирного дома

1. Перечень работ финансируемых по статьям капитального ремонта

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме регламентирован следующими документами:
[*Жилищный кодекс РФ ФЗ-188](#) – часть 1(п.1) статьи 166 главы 15 раздела IX.
[*Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170](#) – приложение 8
[*ВСН 58-88 \(временные строительные нормы\)](#) – приложение 9

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые финансируются **за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:**

1. [Ремонт фасада и его конструктивных элементов.](#)
2. Ремонт фундамента многоквартирного дома.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло, -водоснабжения, водоотведения;
4. Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
5. Ремонт крыши;
6. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД;

2. Работы выносимые на решение общего собрания собственников

На счету фонда капитального ремонта нашего дома по состоянию на 01 апреля 2021 года: 15 735 800 (пятнадцать миллионов семьсот тридцать пять тысяч восемьсот руб. 44 коп.

На сегодняшний день состояние нашего дома характеризуется как **удовлетворительное.**

2.1 В тоже время, отдельные строительные конструкции и элементы фасада, такие как межэтажные пояски - **имеют высокий уровень износа.** В результате воздействия внешних климатических факторов происходит отслоение и выпадение отдельных фрагментов штукатурно-малярного слоя, нарушается целостность бетонного основания, Все это ведет к нарушению зрительной целостности фасадов, ухудшению тепло и теплоизоляции жилых и нежилых помещений. Кроме того, падение фрагментов облицовки может привести к травматизму и нанесению вреда здоровью различной степени тяжести.

В 2019 году, Правление ТСЖ выносило вопрос необходимости ремонта данных конструктивных элементов. Однако, общее собрание собственников жилых и нежилых помещений решение не приняло.

В приложении № 1 (фото фиксация) вы можете наглядно убедиться, что откладывать вопрос ремонта данных конструктивных элементов уже нецелесообразно и просто опасно.

Правлением ТСЖ проведено исследование рынка данного вида строительных услуг. Условием выполнения работ предусматривается ремонт наружных конструкций фасада(межэтажных поясков), путем восстановления штукатурного слоя и установкой системы декоративных элементов толщиной не менее 0,5 мм, с теплоизоляцией и герметизацией.

На предложение участвовать в тендере на проведение работ откликнулись четыре компании (приложение № 2):

- ООО «РусАльп» , стоимость работ - **9 147 594,40 руб.**
- ООО «Стройгрупп», стоимость работ – **9 790 526,00 руб.**
- ООО СК «Новикон», стоимость работ – **8 020 831,18 руб.**
- ООО СК «Капитал», стоимость работ – **8 495 842,50 руб.**

3. Выводы и Предложения:

Анализ полноты, качества представленных коммерческих предложений, устанавливающих документов, характеристики «цена-качество», опыта выполнения данного вида работ, гарантийных сроков, свидетельствует о том, что наиболее предпочтительной является **ООО СК «Новикон»**.(Приложение № 3).

Компания имеет все необходимые лицензии на выполнение работ, является участником СРО. Кроме того, более низкая стоимость характеризуется большим опытом проведения данного вида работ. Специализация на домах, имеющих конструктив – «Монолит-Кирпич».

Всего по городу Москве – более **70** объектов.(Приложение № 4- примеры выполненных работ)

Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» предлагает:

1. Принять положительное решение о проведении ремонтных работ относящихся к капитальному ремонту.
2. Выбрать подрядчиком для проведения работ ООО СК «Новикон»
3. Определить источником финансирования – специальный счет капитального ремонта многоквартирного дома.

Просим всех собственников нашего дома проявить активную гражданскую позицию.

Остановить процесс разрушения и встать на путь приведения общего имущества, принадлежащего каждому из нас, в состояние удобного, комфортного и безопасного проживания.

С уважением,
Правление ТСЖ