ПРИЛОЖЕНИЕ №4
для утверждения общим собранием
собственников подземного паркинга по адресу:
г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 23

ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И СОДЕРЖАНИЮ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА НА 2025 ГОД

1. **Предоставление коммунальных услуг:**
1.1. Осуществление контроля за предоставлением коммунальных услуг.
1.2. Организация претензионной работы и судебных разбирательств, в случаях ненадлежащего предоставления коммунальной услуги.
2. **Техническое обслуживание и ремонт общего имущества подземного паркинга:**
2.1. Взыскание с застройщика по судебному решению средств, предусмотренных для проведения работ по устранению строительных недостатков при строительстве подземного паркинга (Судебное решение по делу №А60-582/2014 от 09.04.2015). **В 2021 году возмещено 382 675 руб. из 999 007 руб.** Направление в 2024 году возмещенных средств на техническое обслуживание и ремонт общего имущества подземного паркинга согласно плану мероприятий и в целях предупреждения аварийных и чрезвычайных ситуаций.
2.2. Взыскание с застройщика по судебному решению средств, предусмотренных для проведения ремонтно-строительных работ по устранению протечек кровли подземного паркинга, вызванных строительными недоделками (Судебное решение по делу №А60-21483/2016 от 21.09.2016). **В 2021 году возмещено 1 225 779 руб. из 3 200 000 руб.**
2.3. Проведение мероприятий по ограничению нагрузок и усилению конструкций подземного паркинга согласно **Отчету о результатах проведения визуального и инструментального обследования железобетонных конструкций подземного паркинга от 16.12.019г**. По результатам обследования выявлены недочеты проектных работ и нарушения при проведении строительно-монтажных работ, в следствии чего возникли дефекты, в том числе критические, требующие устранения в ближайший год, 3 года, 5 лет.
В процессе эксплуатации нарушений, повлекших образование новых дефектов, не выявлено.
Согласно Заключению №ЭКФ015/И-20 от 18.12.2020 по результатам обследования ООО ЭКФ «Геостройэксперт» проведение работ и усиление углеродным волокном плит перекрытия (внешнее армирование) не рекомендовано. Необходимо инъецирование трещин с шириной раскрытия 0,3 мм и более и годичный цикл мониторинга возможного их раскрытия. **В 2021-2024 г. не проводились ремонтные работы по усилению железобетонных конструкций плит перекрытия путем инъецирования трещин** с шириной раскрытия 0,3 мм и более эпоксидным составом, в связи с непринятием собственниками паркинга решения об утверждении разового целевого сбора в размере 264,73 руб./м кв. Общая планируемая стоимость работ составляла 779 880 руб.
В 2025 году запланирован мониторинг возможного раскрытия трещин конструкций.
2.4. Проведение работ по предупреждению замыканий в кабелях освещения и светильниках после обильных дождей. Согласно правил пожарной безопасности требуется прокладка кабелей в трубах ПВХ. Согласно Акта технического (осеннего) осмотра паркинга ООО «ЭКО Квартал» необходима частичная замена проводки ведущей от распределительной коробки до светильников и замена светильников на светодиодные светильники, защищенные от влаги. **В 2021-2024 г. не проводились ремонтные работы по замене электропроводки**, в связи с непринятием собственниками паркинга решения об утверждении разовый целевого сбора в размере в размере 283,25 руб./м кв. Общая планируемая стоимость работ составляла 834 455 руб.
В 2025 году запланировано проведение профилактических электромонтажных работ.
2.5. **Выполнение работ по обеспыливанию и улучшению характеристик бетонных полов в паркинге** с нанесением пропитки на основе жидкого литиевого стекла согласно решению собственников паркинга (Протокол №02/05П от 23.05.2023). Площадь проездов паркинга 2 615 м кв. Стоимость работ составляет **376 560 руб.**
2.6. **Выполнение ремонтно-восстановительных работ по устранению протечек**. Общим собранием собственников паркинга принято решение по проведению работ в местах общего пользования: вентиляции, проезды, примыкания... **Стоимость работ составляет 1 608 454 руб.** По работам в местах индивидуального пользования (боксах) решение НЕ принято.
2.7. Проведение комплексной уборки подземного паркинга, включающей в себя механизированную чистку въездов/выездов и проездов, мойку рольставней ворот, прочистку ливневых стоков.
2.8. Обслуживание системы видеонаблюдения и системы контроля доступа;
2.9. Обслуживание огнетушителей и гидрантов.
3. **Эксплуатация и санитарное обслуживание:**
3.1. Организация работы обслуживающей организации по выявлению и устранению эксплуатационных недостатков;
- еженедельные осмотры мест общего пользования и инженерного оборудования;
- контроль исполнения заявок собственников, нанимателей и арендаторов гаражных боксов подземного паркинга;
- обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания;
- контроль оперативного устранения аварий.

3.2. Организация работы клининговой компании по поддержанию санитарного состояния в подземном паркинге.
4. **Организация работы с собственниками и арендаторами:**
4.1. Предоставление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и эксплуатации подземного паркинга;
4.2. Консультирование собственников помещений по вопросам содержания и эксплуатации подземного паркинга. Работа с заявлениями. Ведение реестра собственников гаражных боксов подземного паркинга;
4.3. Обеспечение соблюдения платежной дисциплины. Претензионная деятельность, судебное взыскание.
5. **Охрана общего имущества подземного паркинга:**
5.1. Обеспечение сохранности переданных под охрану общих материальных ценностей;
5.2. Круглосуточный контроль с использованием системы видеонаблюдения;
5.3. Осмотр и проверка целостности и исправности ворот, дверей и т.п.;
5.4. Проверка наличия и состояния освещения мест общего пользования.

Председатель правления ТСЖ «Чапаева, 23» _____ / Тонкушин Д.А. /