

**О выполнении «ПЛАНА работы ООО «ОфисИнвест»
по текущим ремонтам в зданиях комплекса в 2024 г.» (совет 12.02.25)**

«31» января 2025 г.

Деятельность общества в 2024 году в части производства ремонтных работ осуществлялась в рамках утвержденного Наблюдательным советом общества и согласованного Общественным органом правления совместным домовладением Тимирязева 65, 65А, 65Б, 67 «ПЛАНА работы ООО «ОфисИнвест» по текущим ремонтам в зданиях комплекса в 2024г.» (далее – План) и утвержденного НС общества 18.12.22 «Мероприятий ООО «ОфисИнвест» по эксплуатации зданий комплекса на 2024 г.» (далее – Мероприятия).

Рабочая комиссия из специалистов общества, традиционно в октябре – ноябре 2023 г. провела обследование всех административных зданий и обоих паркингов с целью определения объектов и объемов требуемых ремонтных работ на 2024 год. По результатам проведенных обследований были подготовлены План и Мероприятия.

Существенным изменением в 2024 г. был порядок оплаты ремонтных работ выполненных в рамках вышеназванного Плана собственниками. На общем собрании участников совместного домовладения по адресу г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 6Б, 67 (протокол от 31.07.2024 г.) был утвержден «Порядок учета и использования (распределения) ООО «ОфисИнвест» средств получаемых от сдачи в аренду мест общего пользования с 2024г.» Именно средствами от сдачу в аренду мест общего пользования, при достаточности их, оплачивались эти работы. Учет поступление этих средств велся в разрезе семи объектов капитальных строений, а именно Тимирязева, 67 АБК; Тимирязева, 67 Паркинг; Тимирязева, 65 АБК; Тимирязева, 65 Гараж; Тимирязева, 65А; Тимирязева, 65Б АБК; Тимирязева, 65Б Паркинг. Одновременно и затраты по текущему ремонту общего имущества в 2024 г. учитывались в разрезе этих семи объектов.

Таким образом затраты по текущим ремонтам в 2024 г. подлежали возмещению собственниками изолированных помещений и м/м паркингов пропорционально площади своих помещений и м/м, в размере уменьшенном на приходящуюся им сумму дохода от реализации прав на пользование общим имуществом (выручки), полученного ООО «ОфисИнвест» в разрезе семи объектов капитальных строений.

Курсором показана позиция перенесенная на более позднее исполнение.

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Ориентиро вочная стоимость (руб.)	Срок исполн ения
ТИМИРЯЗЕВА, 67				
1	Текущий ремонт холла по согласованному дизайн-проекту (замена плитки пола, фактуры стен, потолка, светового оформления и обновление интерьера) включая лифтовой холл	Подрядные организации	75 000 с 2019	2-3 кв.
2	Замена дверного блока дверей коридоров 3,4 этажи (две двухстворчатые)	Подрядная организация	4 000	2-3 кв.
3	Установка электр. замков (2шт) с подключением к СПС на дверях запасного выхода (на сторону двора)	Подрядная организация	2 000	1-2 кв.
4	Текущий ремонт гранитного покрытия крыльца входной группы 4 м.кв.	Подрядная организация	3 300	2 – 3 кв.
ИТОГО			84 300	
ТИМИРЯЗЕВА, 67 Паркинг				
5	Ремонт торцов ж/б плит перекрытий переходов на паркинг (3-9 эт)	Подрядная организация	5 000 с 2023	2-3 кв.
6	Текущий ремонт переходов (замена плитки пола, расшивка деформационного шва, покраска стен и потолков) 3-9 этажи	Подрядная организация	14 000 с 2023	2-3 кв.
7	Покраска перил ограждений (частичный перенос на 2025)	Собственны ми силами	2 000	2-3 кв.
ИТОГО			21 000	

П.1- ремонт не произведен, перенесено на 2025 г., но оновили альбом эскизных решений по объекту «Текущий ремонт вестибюля административного здания по адресу г. Минск, ул. Тимирязева, 67» - сумма 907 руб.

П.2 – замена дверных блоков в коридорах выхода на паркинг (3 этажа) осуществлена в апреле 2024 ООО «ЛайтБилдинг Проект» - сумму 9 358 руб.

П. 3 – установлены, с подключением к СПС, в феврале 2024 компанией ООО «ИнженерКомплекс» - сумма 1221,26 руб.

П. 4 – в августе сделан ремонт гранитного крыльца компанией «Литос Интерьер» 0,7 тыс. руб.,

П. 5 и П. 6 - в октябре – декабре произведен ремонт торцов ж/б плит перекрытий переходов на паркинг (3-9 этаж) с одновременным ремонтом переходов (замена плитки пола, расшивка деформационного шва; а покраска

стен и потолков перенесена на 2025 г.) подрядчиком СУ-191 на сумму 39,8 тыс. руб.

П. 7 - покрасили перила ограждений паркинга (красный цвет) с 1 по 4 этажи с одной стороны, своими силами на сумму 400 руб.

Кроме указанных пунктов Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- в сентябре ремонт фасада 0,8 тыс. руб. ИП Казаченок,
- в сентябре аварийный ремонт лифта №1 на сумму 11,8 тыс. руб. ООО «Гомельлифт»,
- в сентябре замена запорной аппаратуры в котельной на сумму 1,6 тыс. руб. компанией «ЦельСервис».
- в сентябре – октябре отремонтировано покрытие пола МОП паркинга подрядчиком ООО «ДиолПро» на сумму 2,8 тыс. руб.
- в декабре ремонт направляющих в лифтах на сумму 2,9 тыс. руб. «Гомельлифт»

Выполнили плановых мероприятий на сумму **52,4 тыс. руб. без НДС** и внеплановых **19,9 тыс. руб. без НДС**

ТИМИРЯЗЕВА, 65				
8	Текущий ремонт гранитного покрытия крыльца входной группы 27 м.кв.	Подрядная организац.	21 800	2 - 3 кв.
ИТОГО			21 800	

П.8 - в августе - октябре ремонт гранитного крыльца подрядчик «ЛитосИнтерьер» 22,5 тыс. руб.

Кроме этого пункта Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- в апреле аварийный ремонт кровли ЧП «РуфДэн» на сумму 1,55 тыс. руб.,
- в октябре установка дополнительного видеонаблюдения подрядчик «ИнженерКомплекс» на сумму 1754 руб.
- в октябре ремонт платы для лифта, подрядчик «Гомельлифт» на сумму 321 руб.

Выполнили плановых мероприятий на сумму **22,5 тыс. руб. без НДС** и внеплановых **3,62 тыс. руб. без НДС**

ТИМИРЯЗЕВА, 65 Гараж				
9	Замена приборов системы пожарной сигнализации	Подрядная организация	10 000	1 - 3 кв.
ИТОГО			10 000	

П.9 - в декабре подписан договор с ОАО «Спецмонтажавтоматика» на восстановление автоматической системы пожаротушения, устанавливаются новые датчики и пр. на сумму 10000 руб., окончание в феврале 2025

Кроме этого пункта Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- установка камер видеонаблюдения по этажам на сумму 5,3 тыс. руб. компания ООО «Инженеркомплекс»,
- в августе ремонт силового кабеля (раскопки и муфтирование) компанией «АлиСвет Плюс» на сумму 5,6 тыс. руб.

Выполнили плановых мероприятий на **сумму 0 руб.** и внеплановых **10,9 тыс. руб. без НДС**

ТИМИРЯЗЕВА, 65А				
10	Текущий ремонт санузлов 5 эт. (замена плитки, с/т посуды, окон, перегородки, ремонт потолков)	Подрядная организация	14 000	1 – 2 кв.
11	Текущий ремонт гранитного покрытия крыльца входной группы 12 м.кв.	Подрядная организация	9 700	2 – 3 кв.
ИТОГО			23 700	

П.10 - проведена замена с/т посуды и сделан частично ремонт в с/у (своими силами) на сумму 0,75 руб.,

П.11 - в августе ремонт гранитного крыльца «ЛитосИнтерьер» 2,7 тыс. руб.,

Кроме этих пунктов Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- в сентябре ИП Казаченок О.А. ремонт фасада на сумму 300 руб.
- в октябре установка дополнительного видеонаблюдения подрядчик «ИнженерКомплекс» на сумму 800 руб.

Выполнили плановых мероприятий на **сумму 3,45 тыс. руб. без НДС** и внеплановых **1,1 тыс. руб. без НДС**

ТИМИРЯЗЕВА, 65Б				
12	Текущий ремонт торцов ж/б плит перекрытий балконов (2-15 эт. со стороны двора)	Подрядная организация	7 000 с 2020	2-3 кв.
13	Замена металлопрофиля ограждения балконов (2-15 эт. со стороны двора) (50 м ²)	Подрядная организация	6 000 с 2020	2-3 кв.
14	Текущий ремонт гранитного покрытия пандуса входной группы 9 м.кв.	Подрядная организация	7 300	2 – 3 кв.
ИТОГО			20 300	

П. 12 и П. 13 выполнение этих пунктов завязано на исполнение пунктов 17 и 18 которые перенесены на 2025, соответственно и их исполнение перенесено на 2025 г.

П. 14 - в августе ремонт гранитного крыльца фирма «ЛитосИнтерьер» 4,7 тыс. руб. (в части обрамления колонны наклонного въезда).

Кроме этих пунктов Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- июнь «Гомельлифт» аварийный ремонт лифтов 10,0 тыс. руб.,
- ремонт фасада ИП Казаченок О.А на сумму 800 руб.
- октябре установка дополнительного видеонаблюдения подрядчик «ИнженерКомплекс» на сумму 547 руб.
- замена прибора учета воды подрядчик Минскводоканал на сумму 858 руб.

Выполнили плановых мероприятий на сумму **4,7 тыс. руб. без НДС** и внеплановых **12,2 тыс. руб. без НДС**

ТИМИРЯЗЕВА, 65 Б Паркинг				
15	Текущий точечный ремонт покрытия колонн, ригелей, стен, потолков (штукатурка, покраска) 2-7 этажи	Своими силами	5 000	2-3 кв.
16	Текущий ремонт диафрагм жесткости и металлоконструкции огнеупорным покрытием (огнезащитным составом) (1-9 эт)	Подрядная организация	50 000 с 2019	2-3 кв.
17	Замена металлопрофиля 1-9 эт. ограждения паркинга (850 м ²)	Подрядная организация	55 000	3 кв.
18	Текущий ремонт водоотводов (с заменой желобов - 52 шт.)	Подрядная организация	6 000	2-3 кв.
19	Замена шлагбаумов	Подрядная организация	4 000	2-3 кв.
ИТОГО			120 000	

П. 15 – перенесено исполнение на 2025 г., т.к. увязано с п. 17 и с п. 18, а также технологически может быть выполнено после исполнения п. 16 (работает пескоструйный аппарат и возможны повреждения поверхностей)

П. 16 Результаты заключения НПП РУП «Стройтехнорма» от 05.01.24 (все металлические конструкции (кроме междуэтажных балок перекрытия из двутавра 35Ш1 общей длиной 52,8м.п.) имеют собственный предел огнестойкости, обеспечивающий их устойчивость при заданном уровне нагрузок в течении нормируемого времени для зданий I степени огнестойкости. Междуэтажные балки из двутавра 35Ш1 имеют собственный предел огнестойкости менее нормируемого. Таким образом, из

предварительных 780 м² металлоконструкций требуют восстановление огнезащитного покрытия 90 м² (11,5%)) легли в основу технического задания на проведение тендера по поиску подрядчика. По его результатам от 19.06.24 подписан договор с ООО «Градиент Маркет» и с сентября по ноябрь им выполнено 60% объема (остальное из-за погодных условий перенесено на 2025) на сумму 45 750 руб.

П. 17 и П. 18 исполнение п. 16 началось в сентябре и на оплату аванса подрядчику с большим трудом нашли деньги, при этом работа пескоструйного аппарата могла поцарапать устанавливаемый металлопрофиль что вызвало бы преждевременную ржавчину. И собрать деньги на эти пункты практически невозможно было в период сентябрь – ноябрь прошлого года. Их выполнение перенесено на 2025 г.

П. 19 своими силами осуществили ремонт и необходимость замены отпала

Кроме этих пунктов Плана **дополнительно выполнили** ремонтные работы:

- окраска фасада (металлопрофиля) и заездной банки на сумму 9,8 тыс. руб. (ИП Казаченок О.А. 8,4 тыс. руб. + материалы 1,4 тыс. руб. материалы)
- в июле ремонт ограждений ИП Казаченок 0,45 тыс. руб.,
- экспертиза гидроизоляции полов «БелТехЭксперт» - 1,75 тыс. руб.

Выполнили плановых мероприятий на **сумму 45,75 тыс. руб. без НДС** и внеплановых **12 тыс. руб. без НДС**

ОБЩЕДВОРОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ				
20	Частичная замена покрытия асфальта (дворовая часть 800 кв.м.)	Подрядная организация	25 000 с 2019	2 кв.
21	Замена тротуарной плитки главный вход (от арки до арки) Тимирязева, 65	Подрядная организация	25 000	2-3 кв.
22	Перекладка тротуарной плитки на за- пасном выезде паркинг Тимирязева, 67	Подрядная организация	2 000	2-3 кв.
ИТОГО			52 000	

П. 20 и П. 21 и П. 22 эти работы перенесены на 2025 г. как наиболее денежно емкие.

По Плану на 2024 г. запланирован объем работ на сумму 353,1 тыс. руб. (с учетом направления денежных средств от сдачи в аренду МОП на оплату ремонтов). Таким образом из запланированных 22 мероприятий исполнили 11 и два находятся в процессе исполнения, с учетом дополнительных работ (59,72 тыс. руб.) общая сумма ремонтных работ составила – 188,52 тыс. руб. Наиболее денежно ёмкие работы перенесены на 2025 г. (п.1, п. 12, п. 131, п.15, п.17, п.18, п. 21 – п. 23).

Информация о выполнении:

МЕРОПРИЯТИЙ по эксплуатации зданий комплекса на 2024 год

№ п/п	Наименование работ	Исполнитель	Ориентировочная стоимость (руб.)	Срок исполнения
1	По зданию Тимирязева, 67:			
	а) Проведение аэродинамических испытаний вентиляционных систем противодымной защиты	Подрядная организация	800	1 кв.
	б) Испытание лестницы пожарной стационарной (паркинг)	Подрядная организация	1 500	2 кв.
	в) Уборка полов этажей, серпантина пылеуборочной машиной (паркинг)	Подрядная организация	500	2 кв.
	Всего:		2 800	
2	По зданию Тимирязева, 65:			
	а) Установка камер видеонаблюдения по этажам (гараж)	Подрядная организация	3 000	3 кв.
	б) Испытание лестницы пожарной стационарной (гараж)	Подрядная организация	1 700	2 кв.
	в) Уборка полов этажей, серпантина пылеуборочной машиной (гараж)	Подрядная организация	500	2 кв.
	Всего:		5 200	
3	По зданию Тимирязева, 65А: а) Электрофизические измерения	Подрядная организация	2 500	1 кв.
4	По зданию Тимирязева, 65Б:			
	а) Замена плитки выходов на паркинг на противоскользкую (30 м ²)	Своими силами	1 500	2-3 кв.
	б) Проведение аэродинамических испытаний вентиляционных систем противодымной защиты	Подрядная организация	700	1 кв.
	в) Текущий ремонт балконов (окраска перил, дверей, стен при замене металлопрофиля ограждения 2–15 этажи)	Подрядная организация	3 000	2-3 кв.

	г) Электрофизические измерения	Подрядная организация	2 500	1 кв.
	д) Испытание лестницы пожарной стационарной (паркинг)	Подрядная организация	2 000	2 кв.
	е) Уборка полов пылеуборочной машиной (паркинг)	Подрядная организация	500	2 кв.
	Всего:		10 200	
5	Территория: а) Демонтаж забора бетонного (со стороны ж/д)	Подрядная организация	5 000	2-3 кв.
ЕЖЕГОДНО				
6	Обновление дорожной разметки, окраска бордюров	Своими силами	1 500	Апрель-май
7	Генеральная уборка крылец (гранита) 65А, 65Б, 67	Подрядная организация	1 000	Апрель-май
8	Генеральная уборка панорамного лифта, входные группы (остекление) 65А, 65Б, 67	Подрядная организация	5 000	Апрель-май
9	Высадка цветов в клумбы и в малые архитектурные формы	Своими силами	600	май
10	Передача на утилизацию отработанных люминесцентных ламп	Подрядная организация	1 000	3 кв.
11	Подготовка инженерных сетей к работе в осенне-зимний период 2024 – 2025	Своими силами	4 000	2-3 кв.
	Всего:		13 100	
Итого: 38 800 рублей в ценах декабря 2023 г.				

По п. 1 Тимирязева, 67:

- проведены аэродинамические испытания вентиляционной системы противодымной защиты, ЧП «Миандр», в апреле на сумму 0,6 тыс. руб.,
- проведены испытания пожарных лестниц в апреле компанией «Нэфокс Плюс» на сумму 525 руб.,
- уборка полов этажей серпантина – своими силами

И дополнительно:

- в июле помыты окна входной группы 0,6 тыс. руб. ИП Казаченок,
- в сентябре установка фдагштока ИП Казаченок О.А. на сумму 600 руб.
- установили защитные экраны от гнездовья птиц с 13 по 23 этажи Макаревич Д.С. на сумму 2575 руб.

- замена стеклопакета ИП Апет на сумму 401 руб.

По п.2 Тимирязева, 65:

- (установка камер видеонаблюдения по этажам на сумму 5,3 тыс. руб. компания ООО «Инженеркомплекс» - отражено в отчете по Плану п.9),
- проведены испытания пожарных лестниц в апреле компанией «Нэфокс Плюс» на сумму 0,264 тыс. руб.,
- уборка полов этажей серпантина гаража – своими силами

И дополнительно:

- замена стеклопакета ИП Апет на сумму 801 руб.

По п.3 Тимирязева, 65А:

- проведены электрофизические измерения марте компанией «Нэфокс Плюс» на сумму 0,531 тыс. руб.,

И дополнительно:

- в октябре установка дополнительного видеонаблюдения подрядчик «ИнженерКомплекс» на сумму 800 руб.

По п.4 Тимирязева, 65Б:

- пп.а); пп.в); – перенос на 2025 г.
- проведены электрофизические измерения марте компанией «Нэфокс Плюс» на сумму 0,36 тыс. руб.,
- проведены аэродинамические испытания вентиляционной системы противодымной защиты, ЧП «Миандр», в апреле на сумму 0,386 тыс. руб.,
- уборка полов пылеуборочной машиной паркинга – своими силами май

И дополнительно:

- август установка флагштока с флагом 0,6 тыс. руб. ИП Казаченок О.А.
- в июле помыты наружные окна на сумму 0,9 тыс. руб. ИП Казаченок

По п.5 – перенос на 2026 г.

По п. 6 - обновление дорожной разметки, окраска бордюров 320 руб. – сами

По п.7 – после их ремонта сам подрядчик фирма «ЛитосИнтерьер»

По п. 8

Тимирязева, 67 - проведена генеральная уборка панорамного лифта ИП Цвирко М 1,5 тыс. руб.,

Тимирязева, 65А - генеральная уборка входной группы в здании (остекленной) ИП Цвирко М.В. на сумму 2,1 тыс. руб.,

Тимирязева, 65Б - генеральная уборка остекления крыльца ИП Цвирко М.В. 1,0 тыс. руб.,

По п. 9 - высадка цветов от ИП Бацкалевич в июне на сумму 756 руб.

По п. 10 – перенесено – не собран объем

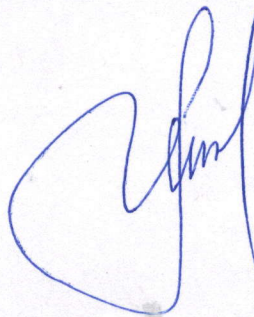
По п. 11 - подготовка инженерных сетей к работе в осенне-зимний период 2024-2025 (собственными силами на сумму 3500 руб.)

И дополнительно:

Замена светильников на энергосберегающие Тимирязева, 65Б АБК 12 шт и паркинг – 33 шт. на сумму 623 руб.

По факту потрачено 19,75 тыс. рублей.

Директор ООО «ОфисИнвест»



А.А.Мытник