

## **Уважаемые Собственники помещений нашего дома.**

Правление ТСЖ «Изумруд» в феврале – марте 2020 года планирует подготовить и провести Общее Собрание Собственников помещений нашего многоквартирного дома. Основная повестка Собрания – капитальный ремонт фасадов нашего дома. По информации полученной из Администрации Невского района (письмо Администрации Невского района прилагается) - сроки проведения капитального ремонта - 2021 год. (ранее срок был за расчетным периодом за 2035 годом);

- предельно допустимая стоимость работ по капитальному ремонту, в соответствии с откорректированной по замечаниям Жилищного Комитета Проектно-сметной документацией, выполненной по заказу ТСЖ «Изумруд» для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома на сегодняшний день составляет **23 494,453 тыс.руб.**

- предельная стоимость работ по капитальному ремонту фасада в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт –Петербурга на 2021 год по информации Администрации Невского района составляет **17 061, 453 тыс. руб.**

- недостающая сумма денежных средств **6 432, 593 тыс. руб.** покрывается нами за счет денежных средств собираемых на Специальном счете ТСЖ по статье «Капитальный ремонт» и Расчетном счете ТСЖ по статье «Текущий ремонт».

К сожалению, Собрание Собственников которое мы провели с Вами в апреле – июне 2019 года по основным вопросам повестки дня не состоялось из-за отсутствия кворума участников собрания (8% не хватило!!!)

Не хочется думать, что в 2020 году будет «не добор» по участникам. 17 000 000 руб. – помощь бюджета. Собрание не проведем – денег не будет. Хотя и помимо кворума можно потерять обещанное.

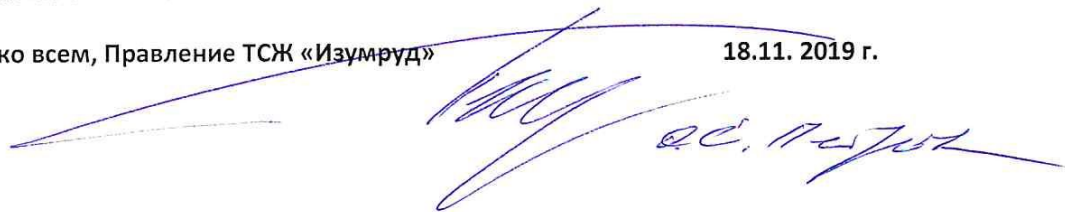
Состояние фасадов дома - удручающее. Осенью зафиксировано обрушение фрагментов газобетона на северном фасаде дома (со стороны ул. Дыбенко, материалы прилагаются). Самое удивительное, что в доме есть жители, которые не верят, что фасады дома в критическом состоянии. Не хочется их называть поименно. Но, всех сомневающихся, просим еще раз, внимательно осмотреть фасад дома. Мы не стали убирать обрушившиеся обломки газобетона. На отдельных участках панелей видны трещины. Есть участки с пустотами, обнаружить которые можно только при простукивании. Особенно опасны верхние этажи.

В 2001-2003 году – в региональной программе капитальный ремонт кровли (плановый). Кровля дома на сегодняшний день в удовлетворительном состоянии. Стоимость ремонта, по расчетам ГУЖа Невского района, ориентировочно, на сегодняшний день составляет **5 300. 0 тыс. руб.**

Это только часть работ, которые предстоит осилить. Следите за информацией, и проявите активность. Сейчас это важно.

С уважением ко всем, Правление ТСЖ «Изумруд»

18.11. 2019 г.



# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАУ «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 28/С  
от 14.10.2019 г.

Заместителю главы администрации Невского района  
Петриченко С.Н.

СПБ ГКУ ЖА Невского р-на  
№ 14-10/19-8-0  
от 15.10.2019



Копия:  
Директору Жилищного Агентства Невского района  
М.В. Романцову

Уважаемый Сергей Николаевич!

Правление ТСЖ «Изумруд» во исполнение письма Жилищного комитета от 23.08.2019 г № 02-21-8108/19-0-1 направляет материалы проектно-сметной документации, разработанные для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А, и откорректированные по замечаниям Жилищного Комитета.

В соответствии с письмом Жилищного комитета переданные материалы должны быть согласованы представителем Администрации Невского района и направлены в Жилищный комитет для проверки и принятия решений:

- о включении работ по ремонту фасадов многоквартирного дома с учетом восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций дома в краткосрочную программу капитального ремонта фасадов дома,
- о возможности и объемах бюджетного софинансирования планируемых работ.

Вместе с откорректированными материалами ( Том 5 - «Сметная документация» - 2 экземпляра), направляется письмо ООО «Ажио» с пояснениями по отдельным пунктам замечаний к проектно-сметной документации. Один экземпляр «Сметной документации», согласованный Администрацией района, просим вернуть в ТСЖ «Изумруд»

Что касается процедуры согласования с КГА проекта благоустройства элементов благоустройства фасадов дома в рамках постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016г. № 961, то, на момент разработки документации для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома, оснований для обращения в КГА не было, так как тема капитального ремонта фасадов в объеме, необходимом для получения Задания КГА на разработку документации, не могла быть сформирована, из-за отсутствия в региональной программе откорректированных сроков капитального ремонта фасадов дома по указанному адресу.

По этой же причине в наименовании разделов проектно- сметной документации принято обобщенное наименование – «Ремонт фасадов многоквартирного дома» с акцентом на необходимость выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций дома. Аварийное состояние ограждающих конструкций МКД явилось основополагающим фактором для принятия решения о разработке проектно-сметной документации для ремонта фасадов дома. Финансирование работ по обследованию фасадов и разработке проектно-сметной документации осуществлялось за счет средств, собираемых по статье «Текущий ремонт общедомового имущества», без привлечения денежных средств

собираемых жителями дома на капитальный ремонт общедомового имущества на специальном счете ТСЖ. Основная цель разработки ПСД – определение технологии ремонта фасадов, объемов работ и материалов, а также, стоимости работ.

Необходимые корректировки в документацию в части наименований разделов при необходимости, можно внести после принятия базовых решений по переносу сроков капитального ремонта фасадов дома, утверждения Правительством Санкт-Петербурга откорректированной краткосрочной программы капитального ремонта объектов.

Перенос сроков капитального ремонта фасадов дома, принятие решения Правительством Санкт-Петербурга о размере бюджетного софинансирования работ позволит провести Собрание Собственников помещений в многоквартирном доме с соблюдением всех процедурных вопросов регламентированных Жилищным кодексом РФ.

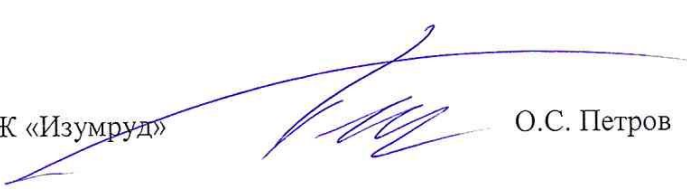
Учитывая аварийное состояние ограждающих конструкций, а также установленные в процессе обследования фасадов дома факты продолжающегося разрушения отдельных панелей просим содействия Администрации района при принятии решения Правительством Санкт – Петербурга об утверждении программы краткосрочного плана капитального ремонта о максимально возможном приближении сроков капитального ремонта фасадов нашего дома, а именно 2019 – 2021 г.г.

**Приложения:**

1. Ответы на замечания и предложения Жилищного Комитета, направленные в ТСЖ «Изумруд» разработчиками ПСД – ООО «Ажио».
2. Материалы ПСД:
  - Том 1 - «Пояснительная Записка»;
  - Том 2 - «Архитектурно- строительные решения»;
  - Том 3 - «Технологические решения по ремонту фасадов»;
  - Том 4 - «Проект организации работ»;
  - Том 5 - «Сметная документация», откорректированная по замечаниям Жилищного Комитета (2 экземпляра);
  - Том 6 - «Натурные обследования материалов отделки, оценка технического состояния фасадов»;

С уважением,

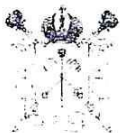
Председатель правления ТСЖ «Изумруд»

 О.С. Петров

**Контактные адреса и телефоны ТСЖ «Изумруд»:**

e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru), 8 921 913 09 95

*Документ в ОкруТН.*  
*Иванов О.И.*  
№ 01-09-328/19-0-0  
ВХ.№ 15 ОКТ 2019



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
АДМИНИСТРАЦИЯ  
НЕВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

пр. Обуховской Обороны, д. 163, Санкт-Петербург, 192131  
Телефон: (812) 576 98 32, Факс: (812) 576 98 31  
E-mail: [nevsky@tunev.gov.spb.ru](mailto:nevsky@tunev.gov.spb.ru), <http://www.gov.spb.ru>

28.10.2019

№ 01-09-328/19-0-1

На № 28/С от 14.10.2019

Председателю правления  
ТСЖ «Изумруд»

Петрову О.С.

Пр. Большевиков, д. 22, корп. 5,  
Санкт-Петербург, 193232

Адм. Невского р-на  
№ 01-09-328/19-0-1  
от 28.10.2019



~~Администрация Невского района Санкт-Петербурга на Ваше обращение, по вопросу включения в краткосрочный план региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга (далее- Региональная программа) многоквартирного дома по адресу: пр. Большевиков, д. 22, корп. 5, литера А, сообщает:~~

В адрес ГКУ «Жилищное агентство Невского района Санкт-Петербурга» Вами предоставлена откорректированная сметная документация с приложением проектной.

Работы по капитальному ремонту фасада включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Санкт-Петербурга на 2021 год. Предельная стоимость работ по капитальному ремонту фасада составляет 17 061, 453 тысяч рублей. Стоимость работ по выполнению работ по капитальному ремонту фасада по вышеуказанному адресу, согласно предоставленной сметной документацией составляет 23 494, 046 тысяч рублей.

В связи с тем, что сумма в сметной документации, выше предельной стоимости работ по капитальному ремонту фасада, ГКУ «Жилищным агентством Невского района Санкт-Петербурга» будет согласована сметная документация после предоставления протокола общего собрания собственников. После предоставления протокола общего собрания собственников проектно-сметная документация будет направлена в Жилищный комитет Санкт-Петербурга на проверку.

На основании вышеизложенного, Вам необходимо провести общее собрание собственников в соответствии со ст. 189 ч. 5.1 ЖК РФ В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Заместитель главы администрации

С.И.Петриченко

# Товарищество Собственников Жилья «ИЗУМРУД»

## ТСЖ «Изумруд»

Адрес: 193232, Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5

---

Р/с 40703810855130108361 Северо-Западный банк ОАО ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург  
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7811114548 КПП 781101001  
ОКВЭД 70.32.1 70.20.2 90.00.3 ОГРН 1037825010706 ОКПО 05830516

---

Исх. № 29/С  
от 31.10.2019г.

СПБ ГКУ ЖА Невского р-на  
№ 14-10/19-10-0  
от 01.11.2019



Заместителю главы администрации Невского района  
С.Н. Петриченко

Копия:  
Директору Жилищного Агентства Невского района  
М.В. Романцову

Уважаемый Сергей Николаевич!

В период с 25 по 26 октября 2019 года произошло обрушение фрагментов газобетона ограждающих конструкций многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, литера А. Разрушение торца панели зафиксировано на уровне 6-го этажа. Фрагменты газобетона упали на отмостку дома и газон. По факту обрушения оформлен Акт комиссии от 28.10.19 г., подкрепленный фотоматериалами (прилагаются к настоящему письму).

В момент обрушения в опасной зоне жителей дома не было. Территория дома огорожена сигнальными лентами. В парадных дома вывешены соответствующие объявления с предупреждением граждан о возможности обрушения фрагментов ограждающих конструкций. Предположительно, обрушение произошло в ночное время при усилении ветра.

Правлением ТСЖ «Изумруд» при поддержке Администрации района и Жилищного Комитета, подготовлены обосновывающие материалы для включения нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций, а также возможном бюджетном софинансировании работ по ремонту фасадов дома.

По имеющейся информации от Администрации района, Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга, материалы по нашему многоквартирному дому переданы в Правительство Санкт-Петербурга для учета при принятии решений при актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Санкт-Петербурге. Ожидаемый прогноз по срокам капитального ремонта фасадов дома 1921 г..

В процессе подготовки документов, обосновывающих необходимость безотлагательного выполнения работ по капитальному ремонту фасадов дома, совместно со специалистами Жилищного Агентства Невского района, специалистами Жилищного Комитета обсуждался основной вопрос результата ремонта, а именно, устранение аварийного состояния отдельных элементов ограждающих конструкций дома.

Разрушение ограждающих конструкций дома с очевидным обрушением фрагментов газобетона значительного размера, угрожает безопасности проживающих граждан, безопасности сотрудников предприятий, обслуживающих общедомовое имущество по договорам с ТСЖ, затрудняет в целом выполнение работ по содержанию придомовой территории.

01-027-419/19-2-0  
ВХ.№ \_\_\_\_\_ 01 НОЯ 2019

В случае принятия положительного решения о включении нашего многоквартирного дома в краткосрочную программу капитального ремонта общего имущества, с учетом восстановления аварийных участков ограждающих конструкций, а также возможном бюджетном софинансировании работ по ремонту фасадов дома, с учетом выполнения работ в 2021 году, позволит в значительной степени выправить сложившуюся ситуацию.

Но до 2021 года необходимо срочно организовать работы по устранению аварийной ситуации в целях обеспечения безопасности проживающих в доме граждан.

Уважаемый Сергей Николаевич!

Прошу Вас поручить структурным подразделениям Администрации района, ответственным за рассмотрение подобных вопросов, проработать возможность оказания финансовой поддержки ТСЖ «Изумруд» в выполнении работ по ремонту аварийных участков ограждающих конструкций нашего дома за счет средств целевой статьи «Расходы на предупреждение аварийных ситуаций и ликвидацию их последствий в отношении объектов системы жизнеобеспечения населения» (рекомендация Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга, письмо прилагается).

Работы по ремонту аварийных участков ограждающих конструкций необходимо выполнить безотлагательно в летний период 2020 года.

Ориентировочный объем работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций дома определен в материалах Проектно-сметной документации для выполнения восстановительных работ аварийных участков ограждающих конструкций и ремонта фасадов многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 22, корп. 5, литера А.

Проектно-сметная документация была передана в Администрацию района для последующей передачи в Жилищный Комитет Правительства Санкт-Петербурга (сопроводительное письмо прилагается).

Ориентировочно площадь аварийных участков фасадов дома с разрушением слоя газобетона на глубину до 120 мм, составляет от 5% до 7 % от площади фасадов, или 400 кв.м.

Ориентировочная стоимость работ аварийных участков, с четом соблюдения технологии восстановления, определенной проектом составит около 2 000 000,0 руб.

ТСЖ «Изумруд» рассчитывает на поддержку Администрации района в организации и финансировании работ по восстановлению аварийных участков ограждающих конструкций нашего дома и просит проинформировать о дальнейших наших действиях, способствующих принятию положительного решения по существу вопроса.

**Приложение** (в первый адрес):

1. Акт обследования технического состояния фасада многоквартирного дома от 28.10.2019 г. - 2 листа.
2. Материалы фотофиксации – 2 листа.
3. Письмо Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга от 04.10. 19 г. № 02-18-272/19-0-1 копия – 3 листа.
4. Сопроводительное письмо ТСЖ «Изумруд» в Администрацию Невского района входящий № 14-10/19-8-0 от 15.10.2019 г. – 2 листа.
5. Предписания и Акт о выполнении Предписаний Жилищной Инспекции – 4 листа

С уважением,

Председатель правления ТСЖ «Изумруд»

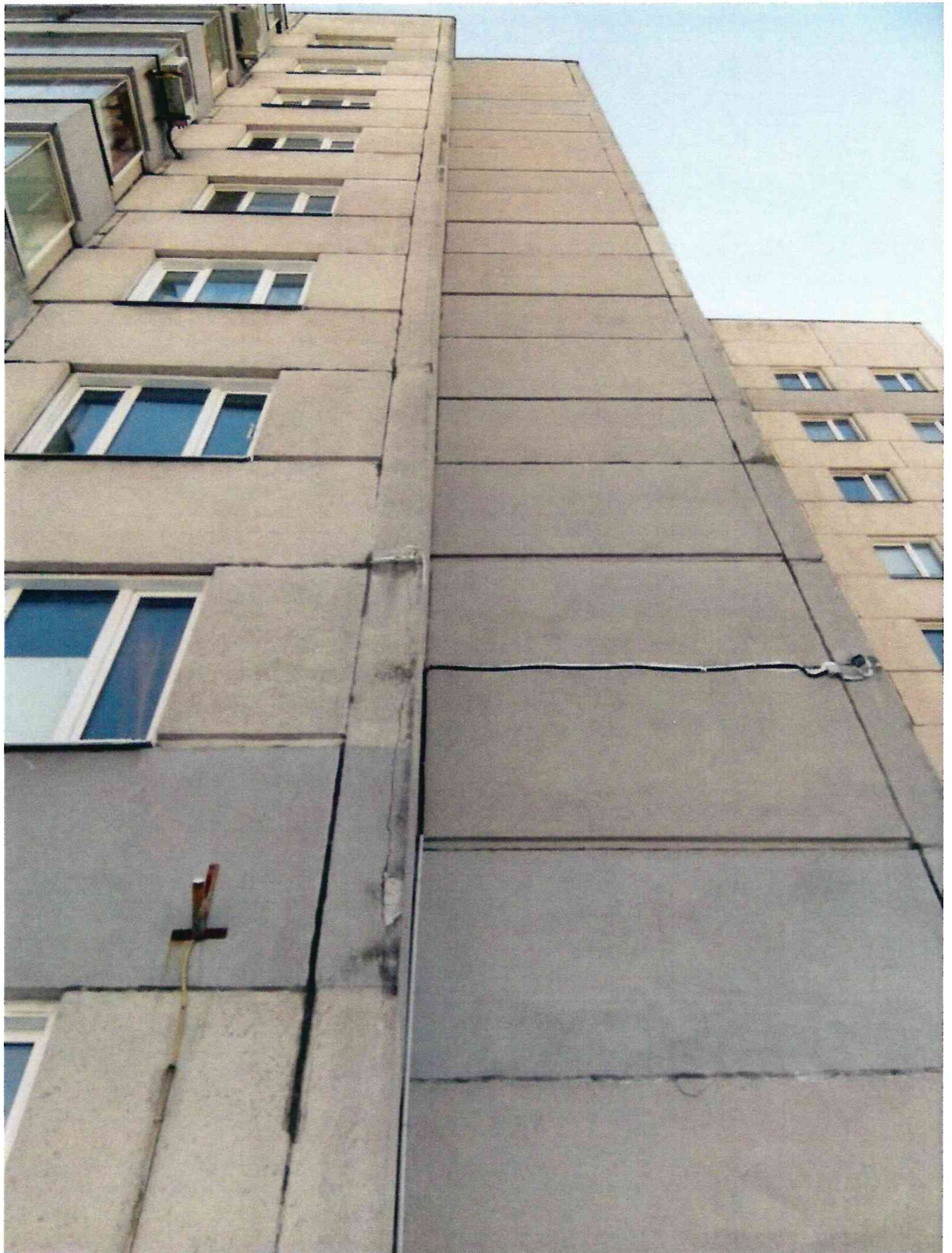
 О.С. Петров

**Контактные адреса и телефоны:**

e-mail: [tsg235@yandex.ru](mailto:tsg235@yandex.ru)

8 921 913 09 95; 242-54-46.







« Утверждаю»

Председатель правления ТСЖ «Изумруд»

О.С. Петров

**АКТ**

**Обследования технического состояния фасада многоквартирного дома по адресу:  
Санкт Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, лит.А**

**от "28" октября 2019 г.**

**Комиссия в составе:**

Баринов Сергей Алексеевич - член правления ТСЖ «Изумруд»

Кочут Михаил Степанович - член правления ТСЖ «Изумруд»

произвела осмотр фасада многоквартирного дома по адресу: Санкт Петербург,  
пр. Большевиков, дом 22, корпус 5, лит.А **по факту обрушения фрагментов газобетона  
ограждающих конструкций дома.**

Многokвартирный дом в конструкциях ДСК 3, серия 600.11.

Год ввода в эксплуатацию дома – 2002 г. Акт госкомиссии от 29.04.02 г., утвержден  
приказом Вице губернатора Санкт Петербурга, Председателя комитета по строительству  
№ 14-в от 30.04.02 г.

Этажность – 9-10 этажей.

Количество квартир 182.

Общая площадь квартир 13918,4 кв.м.

Площадь фасада 8020 кв. м.

Комиссией произведен осмотр северного фасада дома ( со стороны ул. Дыбенко). При  
осмотре фасада дома установлен факт разрушения ограждающих конструкций –  
самонесущих панелей (торцевых) на уровне 6-го этажа. Фрагменты газобетона  
обрушились на газон. Количество фрагментов 7 . (фото прилагается) . Пострадавших нет.  
Участок газона огорожен заградительной лентой (предписание Государственной  
Жилищной инспекции , от 17.01.2019 г. № 09/71-Р-1, Акт проверки ГЖИ о выполнении  
предписания от 01.03.2019 г. № 09/425-Р - прилагаются). Повреждений общедомовому  
имуществу фрагментами газобетона не нанесено.

Комиссия отмечает, что подобные факты возможного разрушения ограждающих  
конструкций дома отмечены в Акте Обследования технического состояния фасада  
многоквартирного дома по адресу: Санкт Петербург, пр. Большевиков, дом 22, корпус 5,  
лит.А от "28" октября 2019 г., а также в Акте Обследования технического состояния  
фасада многоквартирного дома от 08.05. 2019 г.

Ограждающие конструкции дома – газобетонные навесные панели производства ДСК -3. На значительных участках фасада дома происходит разрушение (расслоение) панелей в продольном и поперечном направлениях. Толщина отрывающегося наружного слоя газобетона достигает до 120 мм (при толщине панели 320 мм), как фрагментами, так и по всей длине проблемных панелей. Разрушение панелей происходит фрагментарно, с 1-го по 10 этажи. Особую опасность представляют верхние этажи дома. Ограждающие конструкции 9 и 10 этажей с продольным расслоением и уже подвижным при прикосновении наружным слоем газобетона расположены над подъездами дома, на дворовом фасаде. Отрыв и обрушение вниз крупных фрагментов бетона может привести к травмированию людей. Разрушение фрагментов ограждающих конструкций такого масштаба безусловно можно отнести к категории аварийного ремонта.

С учетом изложенного Комиссией установлено:

1. Отрыв фрагментов газобетона произошел под воздействием ветровой нагрузки (штормовое предупреждение было объявлено МЧС)
2. Ремонт аварийных участков фасадов дома, в части укрепления ограждающих конструкций требуется производить безотлагательно.
3. Причина разрушения ограждающих конструкций как было установлено ранее – попадание влаги в тело газобетонных панелей и как следствие их разрушение (разрыв панели в продольном и поперечном направлениях, толщина наружного отрывающегося слоя панели - до 120 мм., фактически - до арматуры) в процессе повторяющихся циклов заморозки – разморозки конструкций.
4. Попадание влаги в конструктивные элементы здания - следствие нарушения технологии производства и хранения панелей на территории ДСК, несоблюдение технологии обработки панелей после монтажа (некачественная грунтовка, окраска в один слой фасадными красками), некачественная установка окрытия парапета дома, некачественная заделка межпанельных швов.

Члены комиссии

Баринов С. А. -



Кочут М. С. -

