



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Материалы к докладу Белякова С. Л.

Проведение капитального ремонта в г.Кирове.

Необходимость проведения капитального ремонта определяется на основании актов осеннего и весеннего осмотра. Обязанность Управляющей компании своевременно проводить КР предусмотрена ст.162 п.2 Жилищного кодекса РФ «По договору управления МКД одна организация (управляющая компания) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления ЖСК, ТСЖ и т.д. в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществляющим иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.» Требования собственников помещений к предоставляемым услугам и их объему неуклонно растут, а устаревшее оборудование и сети часто не позволяют предоставить качественную услугу в необходимом объеме. Невозможно гарантировать качественное предоставление коммунальных и иных услуг, имея в наличии устаревшее оборудование и сети, находящиеся в аварийном состоянии, а тем более рационально использовать поставляемые РСО ресурсы.

Перед Управляющей компанией рано или поздно встает дилемма: либо производить текущий ремонт (латание дыр) и постоянно переплачивать за перерасход ресурсов, либо провести капитальный ремонт с модернизацией оборудования (энергосберегающее оборудование).

Анализ деятельности нашей компании показывает, что установка нового оборудования позволяет существенно снизить затраты на коммунальные платежи населения. Коротко остановлюсь на некоторых моментах.

Электроэнергия.

Внедрение энергосберегающего оборудования дает экономию на освещении:

- отключение по графику (реле времени)-до 15%.
- Энергосберегающие лампы- до 45%.
- Сумеречные датчики- до 25%.
- Датчики движения- до 65%.
- Управление освещением – 95%.

Кроме того внедрение автоматического регулирования насосов дает экономию на многонасосных станциях:

- Управление реле давления – до 18%.
- Управление частотным преобразователем – до 40%.

Теплоэнергия.

Теплоэнергия в горячей воде является самым дорогим ресурсом составляет в платежах собственников от 65 до 75% (для г.Кирова). Экономия данного ресурса дает самое существенное снижение платежей.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция «Капитальный ремонт многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

- Изоляция труб материалами на основе вспененного каучука по подвалам и чердакам дает экономию до 15% (кроме того на скатных кровлях за счет отсутствия затрат на уборку сосулек и льда).
- Применение датчиков наружного воздуха и автоматики регулирования подачи тепла – до 25%.
- Установка регулировочных кранов на батареи в квартирах – до 13%.
- Установка систем «Умный дом» с удаленным доступом через интернет – до 50%.
- Теплоизоляция фасадов, швов (панельные дома), приведение окон и дверей подъездов в порядок – до 18%.

Именно с этой информации и точного расчета должна начинаться подготовка к капитальному ремонту дома.

Алгоритм подготовки собрания:

1. Расчет потребленных ресурсов на год.
2. Анализ аварий и затрат на их устранение (перспектива на следующий год).
3. Предполагаемая экономия ресурсов после проведения капитального ремонта за год (срок окупаемости).
4. Предлагаемые сроки ремонта, стоимость, возможность поэтапной оплаты (с учетом экономии по окончании ремонта, в т.ч. уменьшение затрат на аварийную службу).
5. Анализ деятельности фирм-подрядчиков и их выбор (наличие лицензии, членство в СРО). Гарантия Управляющей компании (при гарантии подрядчика не менее 3 лет).
6. Разработка проекта, расчет сметы.
7. Согласования с собственниками нежилых помещений сроков проведения работ (в случае, если продан подвал).

Источники финансирования капитального ремонта в г.Кирове:

1. По ФЗ 185-федеральный бюджет с обязательным софинансирование областного, муниципального бюджета и собственников не менее 5%.
2. Постановление администрации г.Кирова №137П с долей софинансирования собственников от 10% .
3. Средства собственников помещений (после использования первых 2-х).
4. Средства спонсоров.

Коротко остановлюсь на некоторых положениях договоров на финансирование капитального ремонта в г.Кирове.

- Бюджетные деньги перечисляются на новый расчетный счет Управляющей компании (УК, ТСЖ, ЖСК и т.д.) и блокируются до окончания работ, предоплата только в пределах сумм софинансирования собственников). **Окончательный расчет только после полного выполнения работ, сдачи технической документации в полном объеме, проверки объемов, стоимости работ и подписания актов формы КС 2,3 представителем администрации.**
- Гарантийный срок не менее 3 лет, в том числе в случае ошибки в проектировании.
- Список ненадежных партнеров.

Пользуясь предоставленной возможностью, прошу конференцию направить запрос в Государственную думу с предложением рассмотреть возможность предоставления права



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
**«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»**



«Домофоны Столицы»

пользования, получения вновь лицензий на производство капитального и текущего ремонта предприятиями ЖКХ, на домах находящихся в обслуживании и управлении. Вступление в строительные СРО лягут в конечном итоге на собственников помещений, что приведет к очередному повышению стоимости производства работ, а в малых городах и поселках поставят крест на производстве работ по капитальному ремонту в рамках 185ФЗ.