Капремонт в Невьянске на стадии завершения

Начало отопительного сезона нынешнего года в нашем округе складывалось непросто. Однако, несмотря на трудности, в домах, где в течение весны-лета производился капитальный ремонт жилфонда, тепло было запущено своевременно.

В настоящее время на территории Невьянского городского округа проходит капитальный ремонт в 26 многоквартирных домах. В 18 из них работы завершены полностью, семь домов уже переданы управляющим компаниям. Во всех без исключения домах капитальный ремонт систем теплоснабжения завершён к началу отопительного сезона.

Напомним читателям, что в 13 многоквартирных домах округа капитальный ремонт начался в 2015 году, продолжился в 2016-м. Работы выполняют две подрядные организации: ООО «Юнистрой» и ООО «МехСтройГрупп». На данный момент времени капремонт полностью завершен на десяти объектах, по шести из них уже подготовлены документы для передачи управляющим организациям. В еще трех домах (пос.Калиново) идет завершающий этап ремонта на фасадах — от 70% до 90% выполнения.

Капитальный ремонт многоквартирных домов в 2016 году стартовал также на 13 объектах. В качестве подрядной организации выступили специалисты ЗАО «Корпорация «Атомстройкомплекс» (ООО «Строительная компания «УКС Каменскстрой»). На восьми домах работы завершены полностью, один передан управляющей организации. На еще пяти домах (улицы Матвеева, 1, М.Горького, 99 и дома в Калиново) работы продолжаются. Тем не менее к 1 ноября согласно графику они должны будут завершиться.

Подготовила
Наталья ПАВЛОВА



Ситуация в ЖКХ

Кто на новенького, или Один в поле не воин

Осенью текущего года управляющая компания ООО «Капитель», осуществляющая управление многоквартирными домами в городе Невьянске и селе Конево, прекратила свое существование из-за финансовых трудностей, связанных с нерегулярным поступлением денежных средств, а временами — и полным отсутствием платежей от жителей обслуживаемых ею домов за содержание жилья.

Невозможность или нежелание?

Управляющая компания ООО «Капитель» — это уже третья УК, которая делала попытку обеспечить управление 71 многоквартирным домом в Невьянске и четырьмя домами в Конево. Она была выбрана по результатам открытого конкурса, проводимого администрацией Невьянского городского округа в соответствии с п.4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в сентябре 2015 года, после того как жители домов не реализовали свои обязанности, предусмотренные п.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

Не секрет, что основной целью деятельности любой из управляющих компаний, в том числе и ООО «Капитель», было и остается надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме: поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов, в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов.

Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Многоквартирные дома, расположенные в селе Конево, не отличаются от других многоквартирных домов своим образцовым состоянием, а наоборот, в силу продолжительной по времени ненадлежащей эксплуатации требуют серьезных финансовых вложений. Помимо этого существуют и сопутствующие проблемы, связанные, к примеру, с отсутствием централизованной системы водоотведения, сказывающиеся весьма дорогой стоимостью вывоза жидких бытовых отходов.

Все понимают, и жители села Конево в том числе, что состояние многоквартирных домов напрямую зависит от условий их эксплуатации. Деятельность управляющих компаний — это целый комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома, включающий управление многоквартирным домом, техническую эксплуатацию многоквартирного дома, санитарное содержание многоквартирного дома, включая придомовую территорию.

Техническое обслуживание многоквартирных домов — это комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, по поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств. Техническое обслуживание включает в себя:

- текущий контроль технического состояния дома и готовности его к работе в зависимости от сезона (технические осмотры);

- техническое содержание дома (текущую и периодическую наладку и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации);

- аварийно-ремонтное обслуживание.

В ходе текущего ремонта должны выполняться строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели.

И вот именно поэтому каждый собственник и наниматель жилого помещения должен осознать, что только своевременное техническое обслуживание предупреждает дорогостоящие ремонтные работы. Дом, который не обслуживается, постепенно требует все больше и больше затрат: сначала на текущий ремонт, затем на капитальный, а потом дом становится «ветхим» либо «аварийным», не пригодным к проживанию. Техническое обслуживание — это регулярный процесс, поэтому включается в тариф «на услуги управляющей компании».

Недостаток средств на техобслуживание достаточно быстро приведет к нарушению функционирования инженерных систем тепло-, водо-, электроснабжения, систем водоотведения и, в свою очередь, к более серьезным затратам, а порой и к негативным последствиям. Именно с этими трудностями и приходится сталкиваться управляющим компаниям, работавшим за весь период времени в селе Конево. (По данным ООО «Капитель» за семь месяцев текущего года уровень платежей за содержание жилья составил менее 44%, для сравнения по другим многоквартирным домам на территории Невьянского городского округа плата за содержание жилья составляет более 80%).

С чем связаны эти обстоятельства? С невозможностью оплачивать услуги или все-таки с нежеланием? Предстоит разобраться вместе и сделать определенные выводы.

Со стороны администрации Невьянского городского округа в очередной раз объявляется открытый конкурс по отбору управляющей компании на управление многоквартирными домами села Конево. Каким будет результат — время покажет. А пока, на наш взгляд, жителям многоквартирных домов села Конево следует обсудить складывающуюся ситуацию и досконально подробно проанализировать: есть ли возможность и целесообразность создания в этих домах товарищества собственников жилья, когда по мере его создания нужно будет приступить к самостоятельной эксплуатации домов, прочувствовав напрямую проблему недостатка средств?

Товарищество собственников жилья — это одна из существующих форм управления многоквартирным домом. Вступив в ТСЖ, собственник обязан принимать участие в жизни своего дома, участвовать в общем собрании собственников. При этом необходимо осознавать, что эффективность ТСЖ напрямую зависит от деятельности его руководства, вот почему нужно очень внимательно выбирать правление товарищества и его председателя.

По пути концессии

Неотъемлемой частью сферы жилищно-коммунального хозяйства является своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг. В этой части для повышения качества предоставляемых услуг по теплоснабжению, эффективности работы теплогенерирующих установок администрацией Невьянского городского округа было заключено Концессионное соглашение в отношении объектов теплоснабжения № 1/15 от 30.11.2015 года с ООО «Уралпромтранс», согласно которому до начала отопительного сезона концессионером (ООО «Уралпромтранс») должны были быть выполнены работы по реконструкции, проектированию и строительству следующих объектов:

- в с.Конево — трех газовых блочно-модульных котельных для Дома культуры (мощностью 0,11 мВт), для школы и пожарной части (мощностью 0,25 мВт), для жилого фонда и детского сада (мощностью 0,55 мВт).

- в пос.Вересковом — газовой блочно-модульной котельной для жилого фонда (мощностью 1,1 мВт).

- в с.Аятском — реконструкция угольной котельной для школы, детсада, Дома культуры.

Для технического обеспечения концессионного соглашения администрацией городского округа были организованы работы по обеспечению с.Конево газом. Силами ГУП СО «Газовые сети» были выполнены работы по прокладке магистрального газопровода общей стоимостью 227 млн рублей с прокладкой газопроводов и обеспечением мест подключения к сетям электроснабжения будущих котельных. За счет местного бюджета были выполнены работы по замене сетей теплоснабжения от угольной котельной до четырех многоквартирных домов, детского сада в Конево на сумму 1,2 млн рублей.

К глубокому сожалению, по причине финансово-экономических трудностей ООО «Уралпромтранс» работы по строительству газовых блочно-модульных котельных в с.Конево до начала отопительного сезона 2015–2016 годов не были завершены. Для обеспечения теплоснабжением населения с наступлением отопительного сезона 2015–2016 года в с.Конево были отремонтированы котлы №№1, 2 и 3 в угольной котельной. Работы по строительству новых газовых котельных не останавливались и выполнялись по мере их финансирования концессионером.

Так, 16.02.2016 г. была запущена в режиме пуско-наладки и отработала без замечаний до окончания отопительного сезона новая газовая блочно-модульная котельная для школы и пожарной части мощностью 250 кВт. Запуск этой котельной позволил высвободившуюся тепловую мощность от старой угольной котельной направить на жилой фонд, что повысило температуру теплоносителя на 8–10°С, снизило расход угля на 30% и улучшило ситуацию по температурному режиму в жилых многоквартирных домах и детском саду.

Для безусловного окончания строительства новых газовых блочно-модульных котельных администрацией Невьянского городского округа проведены работы по привлечению в концессию дополнительного инвестора: ООО «Газ-сервис Энерго». 26 июля 2016 года подписано дополнительное соглашение №4 по замене концессионера. Вместо ООО «Уралпромтранс» по согласованию с Министерством энергетики и ЖКХ и Министерством инвестиции и развития Свердловской области привлечен новый концессионер — ООО «Газ-сервис Энерго». Им подготовлена проектная документация, прошедшая экспертизу на все объекты соглашения. Проводятся работы по «наполнению» блок-модуля котельной мощностью 0,55 мВт в с.Конево для отопления жилых домов и детского садика. Начало монтажных работ блочно-модульной котельной запланировано с 15.10.2016 г. При подготовке проектной документации на новые блочно-модульные котельные ООО «Газ-сервис Энерго» предусматривает 100% резервирование по котлам, чего не было в предыдущих проектах по всем котельным. Это повысит надежность теплообеспечения населения.

На время завершения работ по монтажу и пуско-наладке котельной мощностью 0,55 мВт концессионером одновременно проведены работы по подготовке оборудования старой угольной котельной в с.Конево. Приобретен и смонтирован циркуляционный насос, проведены работы по ремонту теплообменников и футеровочные работы по котлам №1 и №3. Котел №2 ещё предстоит отремонтировать в срок до 21.10.2016 года.

Администрация Невьянского городского округа прилагает все возможные усилия по обеспечению населения достойными условиями проживания. Но без ответных действий самих жителей по содержанию и обслуживанию собственного жилья этого добиться очень сложно.

О.МАТВЕЕВА,
ведущий специалист отдела городского и коммунального хозяйства администрации Невьянского городского округа.