

**Выступление генерального директора
ООО УК «Электротехников» -
члена Совета Партнерства СРО РНП
«Содружество организаций,
управляющих МКД РТ»
Иманова Ильгизара Юлдузовича**

Уважаемые участники совещания!

Состояние жилищно-коммунального хозяйства — жизненно важный вопрос, который затрагивает интересы всех жителей, в связи с чем он никогда не потеряет своей актуальности. Именно поэтому одним из основных направлений деятельности ООО УК «Электротехников» является организация работы по обеспечению комфортного и безопасного проживания граждан, которое можно обеспечить только своевременным контролем за состоянием жилищного фонда и проведением необходимых ремонтных работ капитального или текущего характера. Поэтому приоритетное значение имеет работа, направленная на улучшение технического состояния жилищного фонда, инженерных систем и благоустройство придомовых территорий.

Качество жизни населения обусловлено следующими критериями: это качество жилища, качество жилищных услуг, качество коммунальных услуг, энерго- и ресурсосбережение, уровень оплаты (тарифы).

Слайд № 1. Критерии качества жизни населения

Слайд № 2. Жилищный фонд ООО УК «Электротехников»

УК «Электротехников» обслуживает жилой фонд общей площадью 1 175 тыс. кв. метров, включающий 125 многоквартирных домов, состоящий из 21 993 квартир, в которых проживает более 62 000 жителей города. Это 4, 5, 6, 7, 32, 56, 58, 59, 62 комплексы Новой части города. 60 домов (48 % от общего количества) сданы в эксплуатацию до 1981 года, т.е. возраст этих домов более 30 лет. В процентном соотношении жилой фонд, находящийся в управлении ООО УК «Электротехников», составляет 15 % от всего жилого фонда города Набережные Челны.

ООО УК «Электротехников» является членом СРО РТ с декабря 2010 года. Вступление в СРО - дело добровольное, наш коллектив, став членом СРО, еще раз подтверждает свою открытость, прозрачность, профессионализм и состоятельность управлять жилым фондом, которое поручено населением девяти комплексов новой части города. Следует отметить, что в СРО мы видим своего стратегического партнера, отношения с которым помогут нам в дальнейшей работе.

Слайд № 3. Схема прохождения платежей населения

В целях соблюдения финансовой дисциплины и договорных отношений с поставщиками жилищно-коммунальных услуг ООО УК «Электротехников» заключила агентский договор «О порядке начисления, учета, движения денежных средств граждан» с ООО «ГРЦ» для исключения возможности суждения населения о том, что управляющая компания использует денежные средства не по целевому назначению. Оплата поставщикам за указанные жилищно-коммунальные услуги производится путем применения формулы расщепления, что позволяет равными долями оплачивать данные услуги.

Доля платежей за содержание и ремонт жилищного фонда в общем объеме начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги занимает 20%. Собираемость платежей населения в 2011 году за жилищно-коммунальные услуги

составила 99,62 %. Тем не менее, на сегодня задолженность населения по оплате за ЖКУ составляет 97, 5 млн. руб., в т.ч. за жилищные услуги – 43,7 млн. руб.

Безусловно, одним из главных направлений управляющей организации являлась и является работа по подготовке и выполнению адресной программы капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации закона 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Слайд 4. Финансирование адресной программы капитального ремонта 2008-2011 г.г. (млн.руб.)

На реализацию данной программы в 2008-2011 годах было выделено 648,3 млн. рублей, в том числе из средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 274,7 млн. рублей, из средств республиканского бюджета – 103,9 млн. рублей, из средств городского бюджета – 142,4 млн. рублей, средства собственников и нанимателей помещений – 127,3 млн. рублей.

Слайд 5. Информация о выполнении капитального ремонта жилищного фонда за счет средств Федеральной программы согласно закону 185-ФЗ за 2008-2011 г.г.

В ходе проведения капитального ремонта с участием средств Фонда за период 2008-2011 годов отремонтировано комплексно и по видам работ 104 многоквартирных дома. В результате, свои условия проживания улучшили 57 700 человек. В рамках программы заменено 132 километра сетей отопления в 51 доме, 77 километров сетей горячего водоснабжения в 37 домах, 56 километров сетей холодного водоснабжения в 40 домах, 8 километров сетей водоотведения в 10 домах. Произведен капитальный ремонт электрооборудования в 15 домах, выполнен капитальный ремонт кровли в 33 домах площадью 73 000 кв.м, отремонтированы фасады 13 домов, установлены узлы управления тепловой энергии в 93 домах, установлены теплообменники в 2-ух домах.

СЛАЙД № 6, 7 Капитальный ремонт кровли

СЛАЙД № 8, Капитальный ремонт системы отопления

СЛАЙД № 9 Капитальный ремонт систем ГВС, ХВС ниже 0.00

СЛАЙД № 10 Капитальный ремонт систем ГВС, ХВС и водоотведения выше 0.00

СЛАЙД № 11 Капитальный ремонт фасадов

СЛАЙД № 12 Узел автоматического регулирования тепловой энергии

СЛАЙД № 13 Капитальный ремонт электрооборудования

СЛАЙД № 14 Модернизация лифтов

23.11.2009 принят Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».

В рамках реализации данного закона для повышения энергоэффективности в жилищном фонде выполнены следующие основные мероприятия:

- проведение энергетических обследований многоквартирных домов по уровню энергоэффективности, выявление многоквартирных домов, требующих реализации первоочередных мер по повышению энергоэффективности;
- автоматизация потребления тепловой энергии в МКД путем оснащения жилых домов узлами автоматического регулирования теплоносителя;
- внедрение общедомовых приборов учета тепло-энерго-ресурсов, что позволяет оптимизировать эффективность потребления коммунальных ресурсов и обеспечить на этой основе улучшение эксплуатации жилищного фонда и комфортности проживания населения, сдерживание роста коммунальных платежей, сокращение

бюджетных расходов, направляемых на социальную поддержку отдельных категорий граждан по оплате коммунальных услуг;

- повышение уровня оснащённости квартир индивидуальными приборами учета используемых энергетических ресурсов и воды.

- повышение энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в МКД;

- повышение энергетической эффективности по энергосбережению в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

- повышение энергетической эффективности при проведении капитального ремонта МКД (утепление фасадов МКД, квартир и мест общего пользования, а также внедрение систем регулирования потребления энергетических ресурсов).

На 01.01.2012 г. во всех жилых домах ООО УК «Электротехников» установлены и запущены в работу узлы учета тепловой энергии, электроэнергии и холодной воды, узлы управления тепловой энергией. Монтаж узлов автоматического регулирования теплоносителя стал возможен, благодаря федеральной программе капитального ремонта. Внедрение автоматики обеспечивает снижение потерь и непроизводительных расходов энергоносителей при их транспортировке и использовании у потребителей, в результате чего население получает экономию денежных средств.

Уже сегодня 97% квартир оснащены индивидуальными приборами учета воды, 95% квартир - электросчетчиками.

Анализ потребления воды населением жилых домов Управляющей компании подтверждает, что установка индивидуальных приборов учета воды ведет к рациональному использованию ресурсов. Фактическое снижение потребления горячей и холодной воды в 2011 году по сравнению с 2010 годом составило 631 тыс. куб. м. Расход воды на 1 человека уменьшился на 17 %.

Удельное водопотребление в домах УК «Электротехников» составляет сегодня 170 литров на 1 человека в сутки. Это ниже целевого показателя, установленного Комплексной программой модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства до 2015 года (258 литров).

С целью повышения энергетической эффективности систем освещения мест общего пользования во всех 125 жилых домах ООО УК «Электротехников» выполнены мероприятия по замене устаревших светильников и ламп накаливания на современные опто-акустические светильники.

Из 125 жилых домов, обслуживаемых ООО УК «Электротехников», 66 оснащены лифтами. Общее количество лифтов – 373, причем 193 из них, т.е. более половины, заменено и модернизировано в рамках программы капитального ремонта за последние 4 года. Проведенная модернизация позволила увеличить срок эксплуатации лифтов еще на 25 лет. Новые лифты оснащены микропроцессорными станциями управления, более экономичны и безопасны по сравнению со своими предшественниками, соответствуют требованиям ПБ 10-558-03, а также имеют вандалозащищенную отделку. Эта работа продолжается благодаря программе капитального ремонта жилого фонда согласно Закону ФЗ-185 от 21.07.2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Необходимо отметить, что для обеспечения безопасного проживания в домах повышенной этажности по жилищному фонду ООО УК «Электротехников» во всех 19 высотных домах система противопожарной автоматики находится в рабочем

состоянии, в целях оперативного контроля состояния таких домов организована диспетчеризация этих домов, изменения в системе ППА отслеживаются в круглосуточном режиме. Планами 2012 года за счет средств текущего ремонта предусмотрена замена имеющегося оборудования на менее энергоёмкое с целью уменьшения потребления э/энергии.

Слайд № 15. Пластиковые окна в подъездах.

Для повышения уровня энергоэффективности жилых домов большое значение имеет целостность ограждающих конструкций, герметичность оконных проемов. В связи с этим с 2006 года при ремонте лестничных клеток производится замена деревянных оконных блоков на пластиковые. На сегодня в подъездах жилых домов, обслуживаемых ООО УК «Электротехников», установлено 3 249 пластиковых окон, что составляет 30 % от общего количества окон на лестничных клетках, в т.ч. в 2011 году - 939. Такие окна эстетичны, обеспечивают лучшую герметизацию помещений по сравнению с деревянными, эффективнее сохраняют тепло и служат дольше. Кроме того, не требуют периодической покраски и остекления, что ведет к экономии денежных средств, собираемых с населения на текущий ремонт.

Слайд № 16. Утепление стен.

В 2011 году по жилищному фонду ООО УК «Электротехников» завершены работы по утеплению мест общего пользования в жилых домах серии I-467-Д и I-467-Д15 (веды в эксплуатацию в 1971 – 1973 гг.). Типовыми проектами в домах этой серии предусмотрены оконные проёмы на лестничных клетках размером 3м x 1,5м. За счет средств текущего ремонта выполнены работы по утеплению стен лестничных клеток полистеролбетоном и установлены пластиковые оконные блоки. В результате улучшился температурный режим в подъездах, условия проживания в домах стали более комфортными.

Слайд № 17. Утепление кровли

При капитальном ремонте кровель жилых домов серии I-464-Д, введенных в эксплуатацию в 1971 – 1974 гг. было выполнено дополнительное утепление кровли слоем полистиролбетона, таким образом, удалось решить проблему образования конденсата в жилых помещениях в условиях устойчивых низких температур в зимнее время.

За период 2010 – 2011 гг. за счет разных источников выполнены работы по утеплению стен в подвалах 6 жилых домов. В результате решены несколько задач: снижение теплопотерь жилых домов, защита цокольных панелей от промерзания и разрушения, повышение температуры пола в квартирах первых этажей. Эта работы будет продолжаться как в рамках адресной программы, так и за счет средств, собираемых с населения на текущий ремонт жилых домов.

В связи с повышенными требованиями к температурному режиму в жилых помещениях согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 в 2011 году выполнено утепление чердачных перекрытий в 7 жилых домах, герметизация межпанельных швов в объеме 10 тыс. пог.м. Работа по выявлению «узких мест» в вопросах снижения теплопотерь жилых домов через ограждающие конструкции продолжается.

В настоящее время ООО УК «Электротехников» ставит перед собой задачу довести до 100% оснащенность квартир индивидуальными приборами учета потребления ресурсов. Как уже было сказано, это ведет к снижению объемов потребляемых ресурсов, а значит и к экономии денежных средств населения.

Установка в квартирах газовых счетчиков до сегодняшнего момента не набрала высоких оборотов, однако, расчеты показывают, что проведение таких мероприятий дает снижение объемов газа, начисленных к оплате, в 2-3 раза, то есть это направление в энергосбережении для нашей управляющей компании не менее значимо.

Следующим этапом реализации программы энергосбережения является перевод жилых домов на закрытую систему водоразбора, то есть установка в жилых домах теплообменников ГВС. Эта работа в жилом фонде ООО УК «Электротехников» начата: в 2011 году смонтированы теплообменники в 4-х домах. В Набережных Челнах подготовлена и начинает действовать общегородская программа по переводу горячего водоснабжения на закрытую систему водоразбора.

Результатом этого является снижение реальной стоимости одного кубического метра горячей воды для населения до 20%.

СЛАЙД № 18. Официальный сайт ООО УК «Электротехников»

Во исполнение Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД» с сентября 2010 года начал работу официальный сайт нашей управляющей компании, на котором каждый может получить интересующую его информацию по жилищному фонду, обслуживаемому ООО УК «Электротехников». На страницах сайта можно задать вопросы нашим специалистам и получить квалифицированные ответы в виде электронных писем. Также доступна информация по выполненным работам капитального характера по всем домам, контактные телефоны обслуживающих организаций и отделов Управляющей компании.

Для обеспечения прозрачности и целевого использования средств населения с 01.06.2011 г. ООО УК «Электротехников» размещает на сайте ЭТИС РТ информацию о выполненных услугах и затратах.

Для реализации предстоящих задач в первую очередь необходимо активизировать работу с населением, изо дня в день настойчиво внедрять в сознание нашего населения бережное, ответственное отношение к своему дому, двору, прививать культуру общежития. Время, ход событий в жилищно-коммунальной сфере подскажут нам новые формы работы с населением, воспитания в людях бережного отношения ко всему, что окружает их дома, делает жизнь комфортнее, лучше, сегодня качество жизни напрямую зависит от каждого из нас.