

Энергоэффективный капремонт многоквартирных домов 2019



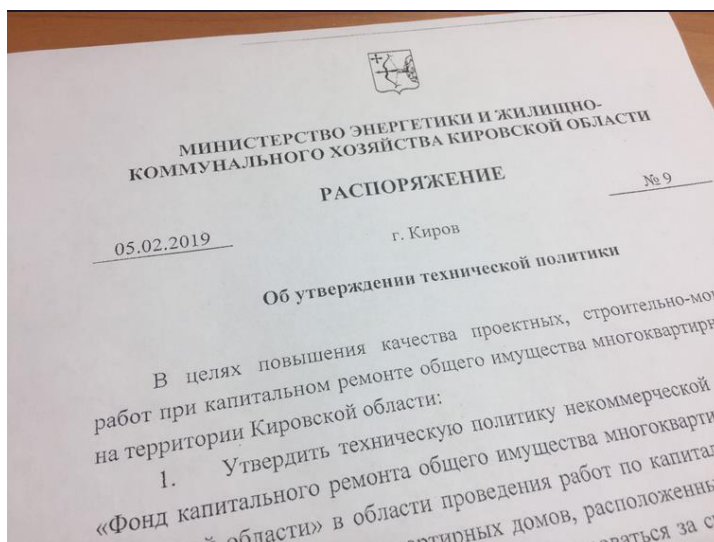
Фонд капитального ремонта многоквартирных домов по Кировской области, как региональный оператор по капремонту, безусловно, является организацией, вовлеченной в процесс улучшения жилищных условий граждан, проживающих в многоквартирных домах Кировской области. На Фонд капитального ремонта возложены непростые задачи поддержания качественных и современных характеристик многоквартирных домов в сфере энергосбережения. Фонд традиционно активно

участвует в мероприятиях, посвященных энергосбережению, организуемых Министерством энергетики и ЖКХ по Кировской области и КОГУП Агентство энергосбережения и, следует отметить, нам есть с чем поделиться на очередном форуме!

После XVIII межрегионального форума «Эффективная энергетика и ресурсосбережение», проведенного в ноябре 2018 министерством энергетики и ЖКХ по Кировской области была поставлена задача изучить лучшие практики проведения эффективного капитального ремонта в Кировской области, а так же других регионов для создания документа, позволяющего унифицировать подход Фонда, проектных, подрядных организаций, органов местного самоуправления, управляющих компаний и самих собственников в вопросах технологий производства работ и материалов. Созданной рабочей группой, в которую входили не только представители Фонда и Министерства, но и представители подрядных, проектных организаций, организаций, осуществляющий строительный контроль была проведена масштабная работа. Проект документа был презентован на одном из совещаний с подрядными организациями и был направлен всем участникам процесса капитального ремонта для изучения и внесения предложений. Все предложения были рассмотрены и учтены.

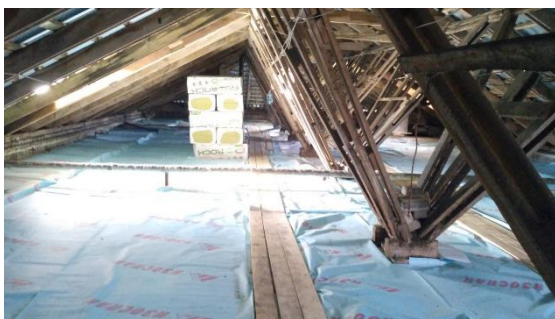
Результатом этой большой работы явилось утверждение Министерством Технической политики Фонда. Техническая политика НКО «Фонд капитального

ремонта» в области проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области была утверждена распоряжением Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства



Кировской области от 05.02.2019 № 9 и рекомендована к применению не только собственникам, выбравшим «общий котел», но и собственникам помещений многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Следует отметить, что Кировская область входит в пятерку регионов у которых на данный момент утвержден подобный нормативно-правовой акт. С момента ее утверждения количество спорных вопросов о применяемых технологиях и материалов практически сведено к нулю. Указанный документ охватывает все виды работ, производимых по капитальному ремонту и рекомендует применять только те технологии и материалы, которые уже показали свою эффективность:

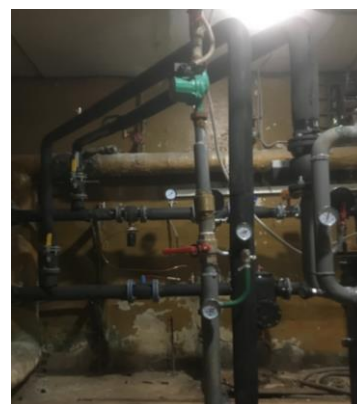


- в рамках энергосберегающих мероприятий при капитальном ремонте крыш Технической политикой рекомендовано утепление подкровельного перекрытия, устройство подкровельной вентиляции, ремонт лазов на

кровлю, установка энергоэффективных люков и дверей выхода на кровлю, вынос фановых труб и вентиляционных шахт за пределы кровельного покрытия, устройство пароизоляции, утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт, замена окон в машинных помещениях лифтов. Подводя итоги работы за

2019 год следует указать, что принято в эксплуатацию 145 крыш, которые включали мероприятия по энергосбережению.

-при ремонте систем теплоснабжения подлежат замене разводящие магистрали трубопроводов и стояков, замена запорной и регулировочной арматуры, перегруппировка и (или) замена отопительных приборов, в том числе и в местах общего пользования, замена насосов, утепление магистралей и стояков современными



теплоизолирующими материалами. Ключевым моментом в области энергосбережения при ремонте систем теплоснабжения Фонд считает установку регулирующей арматуры на стояках и на каждом отдельном радиаторе как в жилых комнатах, так и в местах общего пользования. Качественная регулирующая арматура без дополнительных эксплуатационных затрат позволяют избежать перетопа многоквартирного дома и наличия открытых форточек зимой. Помимо этих работ, направленных на сбережение тепла при технической возможности устанавливаются узлы погодного регулирования, которые позволяют в автоматическом режиме контролировать теплопотребление дома в зависимости от температуры наружного воздуха. В 2019 году Фондом приняты работы по капитальному ремонту 51 системы теплоснабжения в городе Кирове и Кировской области! Следует отметить, что Фонд достойно, почти со 100% готовностью объектов вошел в отопительный сезон 2019-2020 года.

При ремонте систем холодного и горячего водоснабжения Технической политикой помимо замены изношенных трубопроводов и запорной арматуры рекомендовано заменить или отремонтировать водомерные узлы с заменой приборов учета, утеплить



новые трубопроводы современными теплоизоляционными материалами, ремонт или замена в комплексе повысительных насосных установок на энергоэффективные, замена теплообменников, циркуляционных насосов, установка или ремонт трубопроводов циркуляции, установка терморегуляторов для предотвращения ошпаривания и поддержания температуры горячего водоснабжения на необходимом уровне при наличии технической возможности. За 10 месяцев 2019 года Подрядчиками выполнены, а Фондом приняты работы по капитальному ремонту системы горячего водоснабжения в 24, а холодного водоснабжения в 77 многоквартирных домах.

-При ремонте фасадов политика рекомендует производство работ по утеплению в объеме, необходимом для восстановления первоначальных свойств ограждающих конструкций многоквартирного дома, при условии не превышения предельной стоимости. В



панельных домах проводятся работы по восстановлению герметизации вертикальных и горизонтальных стыков стеновых панелей крупнопанельных домов, замена окон и балконных дверей, которые находятся в составе общего имущества на энергосберегающие, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя. В 2019 году выполнено работ по капремонту фасадов по 59 объектам Кирова и области. Результат работы за почти 6 лет существования Фонда уже нетрудно заметить, при посещении таких крупных районных центров, как Нолинск, Яранск, Вятские Поляны, Уржум и других. Яркие фасады и новые крыши, выполненные по программе капитального ремонта, уже выделяются среди общей массы домов, а скоро их будет еще больше, т.к. начиная с 2020 года Фонд

переходит на комплексный капитальный ремонт, где одновременно будут ремонтироваться крыша, фасад и фундамент.



- Отдельно следует отметить капремонт лифтов. В 2019 году по программе капремонта заменено 155 лифтов в 51 многоквартирном доме, а с начала действия программы это число достигло 396 лифтов в 135 домах. Не обходится без энергосбережения и в этом виде капитального ремонта! Так при замене лифтов особое внимание уделяется использованию двигателей меньшей мощности, чем это было раньше в комплекте с частотным преобразователем, который регулирует момент на валу двигателя и не только

обеспечивает плавность разгона и торможения кабины, но и позволяет избежать высоких пусковых токов и регулировать потребление мощности. Одновременно с эффективным тяговым механизмом новых подъемников используются приводы дверей кабины в комплекте с частотным преобразователем, которые позволяют плавно закрывать двери кабин и так называемые фотореверсы, которые не позволяют дверям начать закрываться, если в проеме двери имеются препятствие (например, погрузка мебели и д.р.). Отдельно хочется отметить требование техполитики о светодиодном освещении кабины и собирательной схеме движения кабины, т.е. когда кабина движется вниз она собирает всех пассажиров, нажавших кнопки на своем этаже, тем самым количество циклов подъема/опускания минимизировано.

Без внимания Фонда не может остаться активность собственников и органов местного самоуправления, активно использующих механизм зачета. В 2019 году дополнительно установлены узлы учета тепловой энергии без использования бюджетных средств и средств Фонда за счет собственных средств собственников с последующим предъявлением произведенных затрат к зачету в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт по 7

многоквартирным домам по следующим адресам: Зуевка г, Восточная ул, 21а, Зуевка г, Восточная ул, 41, Зуевка г, Десантников ул, 6, Зуевка г, Опалева ул, 36, Мураши г, Азина ул, 6, Мураши г, Кирова ул, 17, Мураши г, Пионерская ул, 32.

Следует отметить, что и собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальных счетах тоже не забывают об энергоэффективности и успешно внедряют энергосберегающие технологии в свои дома. Таким образом установлены узлы погодного регулирования по 11 многоквартирным домам по следующим адресам: Киров г, Костино п, 60 лет СССР ул., 21, Киров г, Костино п, 60 лет СССР ул., 8, Киров г, Костино п, Октябрьская ул., 10, Киров г, Костино п, Октябрьская ул., 10А, Киров г, Костино п, Октябрьская ул., 22, Киров г, Костино п, Октябрьская ул., 26, Киров г, Костино п, Победы ул., 5, Киров г, Костино п, Южная ул., 2А, Киров г, Чернышевского ул., 3, Омутнинск г, Коковихина ул., 72, Слободской г, Советская ул., 4.



Фонд на постоянной основе участвует во всех форумах, выставках, презентациях, связанных с энергосбережением, организованных как государственными и муниципальными, так и частными организациями. В период со 2 по 4 октября 2019 года в рамках Расширенной стратегической сессии основных направлений развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации состоялся VI Всероссийский съезд региональных операторов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Организаторами мероприятия выступили Минстрой России совместно с Ассоциацией региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) и Правительства Республики Башкортостан.

В Съезде приняли участие более 70 субъектов Российской Федерации, включая представителей федеральных и региональных органов исполнительной и законодательной властей, а также региональных операторов. Кировскую область

представили заместитель министра энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области Сергей Мосин и генеральный директор Фонда капитального ремонта Михаил Кузьмин. Ведущие эксперты со всей России в течение трех дней обсуждали вопросы развития капитального ремонта многоквартирных домов до 2035 года, включая законодательные, технические и организационные составляющие. Особое внимание было уделено применению энергоэффективных технологий, озвучены лучшие технические решения и эффективные практики их внедрения.

Подводя итог, можно заметить, что в мероприятия в области энергосбережения Фонд проводит постоянно, учится, внедряет все самые современные практики и технологии, но количественно результаты проведенной работы очень сложно оценить. Как ответить на вопрос: а насколько же собственникам стало лучше? Проводя анализ методик оценки эффективности Фонд пришел к выводу, что здесь не обойтись без обратной связи от Управляющих компаний, ТСЖ, и просто сознательных собственников. К сожалению, на законодательном уровне не отрегулирован вопрос обязательности предоставления сведений об эффекте в денежном выражении или в абсолютных величинах (кВт*ч, Гкал и др.), поэтому на этом этапе Фонд повторно обращается к Управляющим компаниям, председателям ТСЖ проводить анализ эффективности капремонта и предоставлять такие сведения в Фонд для еще больших успехов в данном направлении.