

Пояснительная записка
к общему собранию собственников

**Ответы на часто задаваемые вопросы
по отсутствию ГВС и капитальному ремонту теплообменника:**

1. Почему сломался теплообменник, ведь дом «новый»?

Средний срок службы теплообменника в многоквартирном доме 7-10 лет.

Эксплуатация теплообменников в многоквартирных домах является наиболее интенсивной эксплуатацией, по сравнению с другими видами строений т.к. оборудование отключается только в период опрессовочных работ. Кроме того, данный срок отсчитывается с даты первичного ввода в эксплуатацию (а это на полгода-год раньше, чем ввод дома в эксплуатацию).

Длительность работы теплообменника зависит от: марки теплообменника, качества его установки, интенсивности эксплуатации, качества обслуживания, качества воды и теплоносителя.

На его работу влияют все указанные факторы без исключения, ввиду чего определить почему именно этот теплообменник вышел из строя раньше, а другой позже при одинаковом режиме работы и обслуживания – невозможно.

Надлежащая работа теплообменного оборудования проверяется органами местного самоуправления и поставщиком теплоносителя ежегодно при подготовке к отопительному сезону.

Результатом положительной проверки является выдача паспорта готовности к отопительному сезону. При неготовности оборудования к дальнейшей эксплуатации паспорт готовности не выдается.

2. Почему не отремонтировать теплообменник?

Чтобы отремонтировать теплообменник его нужно разобрать для диагностики состояния комплектующих, только потом определить, что можно заменить, заказать поставку деталей под замену, при сборке теплообменника после замены комплектующих - подрядчик не гарантирует герметичность теплообменника после сборки (нет гарантии что он пройдет опрессовку и будет допущен инспектором УСТЭК к работе).

В конкретном случае ремонт теплообменника невозможен ввиду того, что нужные комплектующие больше не производятся, при замене на аналоги подрядчик и производитель комплектующих не дают гарантию его дальнейшей нормальной работы.

3. Почему его не заменить из средств получаемых УК по статье начислений «содержание и ремонт»?

В соответствии с п. 2.2 МДК 2-04., п. 18 Правил №491 от 13.08.2006 г. текущий ремонт общего имущества выполняется в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности составных частей МКД ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Статьей 2 ФЗ от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предусмотрено что замена системы горячего водоснабжения, в том числе ремонт более 30% агрегата или замена теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть относится к работам по капитальному ремонту.

Согласно ч. 6 ст. 4 Закона Челябинской области от 27 июня 2013 г. N 512-ЗО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области" в перечень работ и услуг по капитальному ремонту входит: установка и (или) ремонт узлов управления и регулирования потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей воды).

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, приведен в таблице 2.3 рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утв. Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» 17.09.2009), где ремонт и замена теплообменников установлена п. 1.2.1.

4. Почему ранее не провели работы/ не довели информацию до собственников?

По результатам обследования выведенного из строя теплообменника еще в 2023 году, была установлена необходимость замены на новый, ввиду выявленных неисправностей.

С указанной проблемой УК обратилась в совет дома, после обследования представителями совета дома, ими было выражено мнение о том, что теплообменник возможно отремонтировать и нет необходимости его менять за счёт средств накопленных, на специальном счете капитального ремонта и организовывать собрание собственников. Договоренностей совет дом и УК по данному вопросу не достигли.

Действительно данный теплообменник был отремонтирован силами УК, заменены комплектующие без гарантии его герметичности, т.к. имелся его сильный износ, часть комплектующих уже не поставлялась и была заменена аналогами.

В 2023 и 2024 году данный теплообменник прошел гидравлические испытания, между тем, в марте 2025 года перед подготовкой к гидравлическим испытаниям обслуживающей организацией установлено, что теплообменник не ремонтпригоден, т.к. комплектующих на него уже не производят и подлежит замене, а также не пройдет гидравлические испытания.

На основании данной информации управляющая организации еще в мае 2025 года инициировала общее собрание по его замене до проведения гидравлических испытаний и до аварийного отключения, без согласования с советом дома.

08.06.2025 года данный теплообменник вышел из строя по аварийной ситуации (лопнул корпус теплообменника), 09.06.2025 года инспектором АО УСТЭК он был выведен из эксплуатации, о чем подписан соответствующий акт.

5. Почему нам не предлагают несколько вариантов подрядной организации/оборудования?

Управляющая компания самостоятельно определяет способ организации оказания услуг и выполнения работ, и она вправе самостоятельно выбирать исполнителей услуг и работ в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на конкурсной основе (пп. Правил № 416 от 15.05.2013 г.).

Таким образом управляющая компания вправе, но не обязана проводить конкурсы (торги) на право заключения договор по оказанию услуг и выполнению работ.

ООО «ТАКТ» не проводит конкурсы между подрядчиками на право заключения договор, т.к. по общим правилам конкурс выигрывает лицо – предложившее наименьшую стоимость работ и услуг.

Исходя из практики - качество работ лица, предложившего наименьшую стоимость и поэтому выбранного по конкурсу, намного ниже, чем у проверенного годами подрядчика.

6. Почему именно этот подрядчик?

ООО «ТАКТ» давно работает с подрядчиком ООО «Комплексные инженерные решения» (далее ООО «КИР»), и он показал себя как ответственный и добросовестный подрядчик, в сравнении с другими, с которыми ранее сотрудничало ООО «ТАКТ».

По решению общих собраний ООО «КИР» в домах под управлением ООО «ТАКТ» были заменены 4 теплообменника, модернизировано 3 узла коммерческого учёта тепла (как за счет средств спец. счета кап. ремонта, так и за счет дополнительных средств собственников).

ООО «КИР» также принимаются условия договора, которые являются обязательными при использовании средств со специального счета капитального ремонта МКД в силу закона:

- 30% аванс, 70% оплаты после приемки работ.
- более длительный срок гарантии на оборудование и работы.
- наличие участия подрядчика в СРО.

Также ООО «КИР» производит диагностику и обслуживание теплообменников домах ООО «ТАКТ» и в их интересах качественно произвести работы в целях избежания дополнительных гарантийных расходов как при установке, так и при последующей эксплуатации.

7. Как будут переводиться деньги со спец. счета если собственники примут положительное решение?

В случае положительного результата общего собрания (кворум 2/3 3А), все документы будут направлены в банк-держатель специального счета, который произведет оплату денежных средств за замену теплообменника подрядчику напрямую (п.1 ч.1, п. 4 ст. 177 Жилищного кодекса РФ).

30% оплаты до проведения работ, 70% после сдачи работ заказчику и подписания актов-приемки.

8. Зачем тратить денежные средства со специального счета капитального ремонта, вдруг они потом понадобятся на более важные работы?

Перечень работ, на которые можно расходовать денежные средства, собранные по статье «взнос за капитальный ремонт» утверждены Законом Челябинской области от 27.06.2013 N 512-ЗО (ред. от 17.06.2020) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области". На другие виды работ их не потратить.

Региональная программа предусматривает более длительные сроки ожидания капитального ремонта систем МКД чем требуется на практике, а накопленные денежные средства на специальном счете могут быть в любое время переведены органом местного самоуправления на общий счет регионального оператора (неоплата взносов собственниками более 60% от начислений, издание специального нормативного акта, отменяющего систему специальных счетов и прочие основания).

Таким образом, при наличии обстоятельств, требующих проведения капитальных работ в доме, нет причин из затягивать.

9. Что такое «строительный контроль» и почему нужно сдавать дополнительные деньги на его проведение?

С 01.09.2024 года проведение «строительного контроля» по всем видам капитального ремонта обязательно в силу требований закона.

Согласно указанным нормам из средств, имеющихся в фонде капитального ремонта (в нашем случае на специальном счете капитального ремонта) на оплату строительного контроля может быть отпущена сумма, не превышающая 2,14% от суммы проведения ремонта (т.е. от стоимости работ, которая указана в повестке). По расчетам в настоящем собрании данная сумма составит порядка 6034 рубля.

Ни одна подрядная организация, производящая строительный контроль не готова предоставить свое заключение за указанную сумму. Минимальная стоимость заключения строительного контроля в г. Челябинск ≈ 35000 руб.

При этом законодательно также установлено, что каждый регион утверждает на правительственном уровне перечень организаций, которые производят строительный контроль капитальных работ в МКД по региону (т.е. предполагается, что они должны учитывать тот процент, который допускается закладывать на работы по строительному контролю согласно региональному законодательству (т.е. 2,14%).

В нашем регионе до настоящего времени ни одной такой организации не утверждено (это можно узнать у регионального оператора по капитальному ремонту).

Градостроительным кодексом РФ и Постановлением 468 от 21.06.2010 г. установлено, что собственники по собранию могут отказаться от проведения строительного контроля утвержденной правительством региональной организацией и нанять любую другую соответствующую требованиям.

Именно поэтому в повестке собрания сначала указано «Утвердить ОТКАЗ от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта в многоквартирном доме уполномоченным органом в г. Челябинске Челябинской области (в соответствии с ч.8,9 статьи 166 ЖК РФ). Такого уполномоченного органа на сегодняшний день в регионе просто не существует.

Между тем без утверждения работ по строительному контролю проведение капитального ремонта невозможно, ввиду чего в повестке утверждается иная организация, которая будет давать заключение строительного контроля.

Поскольку данная организации, как и любая иная подходящая под требования не готова предоставить услугу за 2,14% от суммы работ (как указано выше это $\approx$ 6000 рублей). Остатки денежных средств необходимы для оплаты работ по строительному контролю дополнительно собираются с собственников. Сумма совсем незначительная: для квартиры 70 кв.м. сумма составит 97 рублей.

10. Когда будет горячая вода?

При наличии кворума 2/3 ЗА от общего числа собственников на текущем общем собрании, документы сразу направляются на проверку в банк (где открыт специальный счет) и региональному оператору, крайний срок рассмотрения 30 дней, после оплаты подрядчику 30% аванса он сразу же приступает к работам, примерный срок монтажа – 2 недели, еще 1 неделю на пуско-наладку и ввод в эксплуатацию АО УСТЭК. Данные сроки – примерные, исходя из уже пройденной нами практики проведения капитальных ремонтов теплообменников. Максимально установленный срок указан в повестке собрания – 31.10.2025 г. В случае если голосование будет не активным, собрание будет продлеваться.

11. Почему голосовать должен весь дом, ведь ГВС нет только в 1 и 2 подъезде?

Рано или поздно теплообменники будут подлежать замене и на остальные подъезды дома, если собственники не проголосуют ЗА, то ожидать лояльности собственников квартир в 1 и 2 подъездах при голосовании по замене теплообменников в других подъездах – не стоит.

Многоквартирный дом — это единый организм, и проще говоря: если Ваша квартира расположена не под крышей дома, это не значит, что крышу не нужно ремонтировать.

12. Существуют ли другие варианты замены теплообменника?

Варианты существуют только в зависимости от способа финансирования и наличия специального счета капитального ремонта (например замена за счет дополнительных средств собственников или переноса сроков капитального ремонта через администрацию города если нет специального счета капитального ремонта).

Без положительного решения собрания собственников ни один способ невозможно реализовать!