



Руководителям организаций,  
осуществляющих деятельность по  
управлению многоквартирными  
домами

**СЛУЖБА  
строительного надзора и  
жилищного контроля  
Красноярского края**

Парижской Коммуны, д. 33,  
г. Красноярск, 660049  
Факс: (391) 212-45-88  
Телефон: (391) 212-46-31  
<https://www.krasnadzor.ru>  
E-mail: public@ krasnadzor.ru

№100-888/04 от 13.02.2023

На № \_\_\_\_\_

**О принятии мер**

Вопросы энергосбережения и повышения энергетической эффективности, являются в настоящее время актуальными и социально значимыми для осуществления качественного управления объектами жилищного фонда.

Поэтому экономия тепла, как основной статьи расходов граждан, проживающих в многоквартирных домах, является наиболее приоритетным.

Оценка поступающей в службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба, надзорный орган) информации и документов по вопросам значительного роста платы граждан за коммунальные услуги привела к определенным выводам, что наряду с индексацией тарифов, основной причиной таких изменений в зимний период 2022-2023 годов и главным образом, за коммунальную услугу по отоплению, явилось увеличение фактических объемов потребления тепловой энергии, зафиксированных общедомовыми приборами учета.

Во многом данное обстоятельство обусловлено сложившимися погодными условиями, снижением температуры воздуха. Однако помимо этого, необходимо отметить влияние на теплопотребление домов такого фактора, насколько управляющие организации совместно с собственниками помещений ответственно и качественно планируют и реализуют мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

В этом вопросе Служба отмечает не только негативную тенденцию, связанную с отсутствием модернизации внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, использованием устаревших систем учета коммунальных ресурсов и крайне низкими, по оценке Службы, темпами установки новых приборов учета, но и с отсутствием у организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, должного внимания к обозначенной теме.

Предложения о проведении мероприятий по энергосбережению до собственников помещений в многоквартирных домах доводятся несвоевременно, либо вообще не доводятся, в связи с чем, жители не информированы о необходимости решения вопросов, связанных низкой энергоэффективностью жилья.

В случае, если такие предложения подготавливаются, то носят формальный характер, не учитывают специфику многоквартирных домов, не содержат обязательной информации о расходах на проведение мероприятий, объеме ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроках окупаемости предлагаемых мероприятий, что не позволяет положительно мотивировать собственников помещений в доме к реализации мероприятий по энергосбережению.

Таким образом, несмотря на обозначенную актуальность вопроса, и то, что в соответствии с положениями Федерального закона 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» выполнение мероприятий по обеспечению учета потребления и снижения объема используемых энергетических ресурсов, является прямой обязанностью организаций, управляющих многоквартирными домами, данная работа на территории края практически не проводится, о чем, свидетельствует, в том числе проводимый Службой мониторинг протоколов общих собраний собственников, направленных на хранение в надзорный орган.

С учетом негативно складывающейся тенденции, Служба в рамках предупредительной деятельности, предлагает управляющим организациям обратить внимание, на разработку комплексных мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности многоквартирных домов, а значить, и снижению расходов и возможности их перераспределения на другие цели по управлению жилищным фондом.

Для этого, прежде всего требуется обеспечить максимально точный учет расходующих коммунальных ресурсов посредством установки современных общедомовых приборов учета, либо замены уже имеющихся на более современные системы учета. Это позволит, как собственникам помещений в доме, так и управляющей организации при взаиморасчетах с ресурсоснабжающими организациями оплачивать расходы коммунальных ресурсов исходя из объемов их фактического потребления.

Одновременно, рассматривая вопрос сокращения потребления тепловой энергии в домах, важно обратить внимание на мероприятия по модернизации инженерных систем теплоснабжения (горячего водоснабжения), начиная с теплоизоляции внутридомовых трубопроводов, замены неисправной запорно-регулирующей арматуры, и заканчивая, оснащением многоквартирных домов индивидуальными тепловыми пунктами с автоматизированными системами регулирования.

В дополнение, считаем обратить внимание управляющим организациям на теплоизоляцию многоквартирных домов. Например, на оснащение входных дверей в подъездах и подвалах автоматическими доводчиками, устройство двойных тамбуров, замену старых оконных заполнений на новые стеклопакеты. При этом, требуется утепление межпанельных стыков в многоквартирных домах соответствующей конструкции, обеспечение теплоизоляции

ограждающих конструкций, перекрытий и крыш многоквартирных домов, которые нередко управляющими организациями, выполняются некачественно, что приводит к значительным теплотерям в многоквартирных домах.

Как показывает оценка работы отдельных управляющих организаций, проводимая Службой, реализация вышеуказанных мероприятий, позволяет повысить энергоэффективность многоквартирных домов от 20 до 50 %, а, соответственно, снизить как финансовую нагрузку, так и повысить уровень доверия жителей к управляющим организациям.

Источниками финансирования выполнения мероприятий по повышению энергоэффективности и энергосбережению могут быть:

взносы собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт. При этом решение о выполнении таких работ, предусмотренной в программе капитального ремонта, принимают собственники помещений на общем собрании;

средства, вносимые собственниками в рамках платы за содержание жилого помещения, в которую включены расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае рассматриваемые работы могут быть выполнены по решению общего собрания собственников, на котором ими также должны быть определены размер и порядок финансирования работ, либо по решению совета многоквартирного дома, в случае если он наделен решением общего собрания соответствующими полномочиями;

при отсутствии необходимых накоплений на счете многоквартирного дома работы, например, по установке общедомового прибора учета могут быть выполнены ресурсоснабжающей организацией при получении от управляющего домом лица соответствующей заявки и решения общего собрания собственников помещений с последующим предоставлением собственникам рассрочки по оплате расходов на установку прибора учета.

**При всем при этом, то обстоятельство, что принятие решения о выполнении работ, направленных на энергоэффективность и энергосбережение многоквартирного дома, зависит от собственников помещений в нем, не снимает с управляющей организации определенную ответственность.**

Управляющей организации необходимо организовать активное взаимодействие с владельцами помещений не только посредством разработки и доведения до них предлагаемого плана мероприятий по энергосбережению, способов его реализации и финансирования, но и путем проведения с жильцами разъяснительной работы о перспективах и плюсах комплексного подхода к снижению расхода энергетических ресурсов при эксплуатации дома.

При этом для решения обозначенных вопросов, управляющая многоквартирным домом организация по договору управления может не только выступать в качестве помощника при проведении собственниками помещений их общего собрания, но и быть инициатором такого собрания

Заместитель руководителя службы



Е.В. Жидков