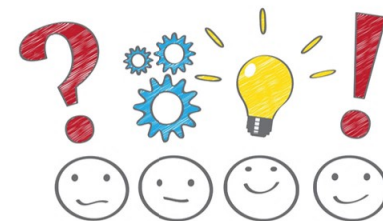




**Памятка
по вопросам включения
ИТП в состав
общедомового имущества**



Причины появления ИТП в МКД

- Не соответствие температуры ГВС нормативам



- Короткий срок службы трубопроводов ГВС, постоянные ремонты трасс, нарушение благоустройства

- Отсутствие обратных циркуляционных линий ГВС с ЦТП что приводит к сливу воды до её нагрева

- Выход из строя дымоходов в МКД с газ. колонками



- Привели к принятию программ энергоэффективности 2010-2012 г.г.

За счет каких средств содержались и обслуживались ИТП до 2021 года?

Средства на установку ИТП в рамках программы энергоэффективности были муниципальные



ИТП после установки переданы в казну города и потом в ведение МУП УИС, в статью содержание жителей МКД не входили. Так как ИТП обеспечивает дом горячей водой и теплом они входят в состав общего имущества, к тому же часть ИТП устанавливали в домах при строительстве.

МУП УИС до 2017г. производил замену неисправного оборудования.



До 01.02.2021г. осуществлялось только техническое обслуживание без замены неисправного оборудования.

После того как в отношении МУП УИС введена процедура банкротства и назначен внешний управляющий на предприятии, обслуживание ИТП прекратилось.



Почему ИТП относится к общедомовому имуществу?

В 2019 г. МУП УИС обратился в суд по оплате за содержание ИТП управляющими организациями. Арбитражный суд в ходе рассмотрения определил, что это оборудование находится в составе общего имущества и бремя оплаты за обслуживание и ремонт лежит на собственниках МКД.



*...ИТП необходимо внести в состав общедомового имущества и внести соответствующие изменения в договор управления МКД, заключенный между собственниками дома и УО.
(Постановление Арбитражного суда Уральского округа №18ААС от 29.03.2021*

Для чего платеж выносится отдельной строкой?

В случае оплаты отдельной строкой деньги перечисляются напрямую в специализированные организации. На них не могут накладывать арест.



Сегодня УО имеет большие долги перед ресурсниками и Служба судебных приставов изымает 50% денег жителей с УО, поэтому если деньги будут поступать на счет УО их заберут, что не даст своевременно заменить неисправное оборудование ИТП.

Полный пакет документов по передаче ИТП. Где хранятся эти документы? Почему они не были переданы в УО?

Имеющиеся документы переданы из МУП УИС в УО



Планируется ли в рамках капитального ремонта замена ИТП на ГВС?

Такой вид ремонта возможен по региональной программе капитального ремонта МКД



Подготовка дефектной ведомости неисправных ИТП

УО при обходе ИТП выявляются замечания, определяется неисправное оборудование, составляются дефектные ведомости. С результатами знакомят жителей.



За счет каких средств будет выполнен разовый восстановительный ремонт и ремонт дорогостоящего оборудования ИТП вышедшего из строя?

В настоящее время за счет средств городского бюджета оборудование ИТП восстановлено в 345 МКД. В 2022 году данная работа будет продолжена.



Что делать с нежилыми помещениями, если их собственники отказываются принимать решение?

При положительном решении большинства собственников, принявших участие в общем собрании (при участии в собрании собственников, владеющих в сумме более 50 % голосов), решение считается принятым.



Какие меры будут приняты в отношении УО и МКД, где собственники помещений отказались от принятия ИТП в состав общедомового имущества и ежемесячного обслуживания?



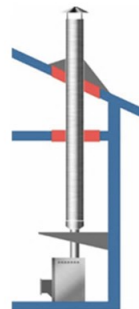
При отсутствии решения жителей управляющая организация не сможет заключить договор обслуживания ИТП со специализированной организацией.

Не обслуживание ИТП приведет к повышенному расходу тепловой энергии для приготовления ГВС и ЦО, что негативно отразится на платежах жителей за отопление или отключению ГВС в доме.



По жалобе любого из жителей на неработающий ИТП Госкомитет РБ по жилищному и строительному надзору вынесет предписание в адрес УО, которая в соответствии с ним будет вынуждена отремонтировать ИТП и включить понесенные расходы в платежный документ жителям дома.

Возможны ли варианты отказа от ИТП по горячей воде?



Для установки газовых колонок необходимо устройство дополнительного дымохода. Стоимость переустройства на газовые колонки составляет порядка 3-5 млн. руб.



При подключении к ЦТП необходимо получить технические условия от теплосетей, обычно они указывают на необходимость замены трубопроводов ГВС от МКД к ЦТП, восстановление всего комплекса оборудования ЦТП, т.к. все квартальные ЦТП давно выведены из эксплуатации.

Реконструкция ЦТП и прокладка трубопроводов ГВС к МКД – вопрос дорогостоящий (30 млн. руб. и более) и длительный



Перечень и стоимость ремонтных работ по ИТП ?

Стоимость обслуживания ИТП утверждена постановлением Администрации г.Уфы №1741 от 08.11.2019 г., цена не менялась и единая для всех обслуживающих организаций и рассчитана на разные типы ИТП.



Обслуживающая организация своевременно выполняет профилактические работы, производит замену неисправного оборудования. Уполномоченное лицо от собственников МКД подписывает акт выполненных работ. Если выходит из строя дорогое оборудование (от 1000 руб. и более), обслуживающая организация по согласованию с советом дома, производит его замену со склада (стоимость СМР входит в стоимость обслуживания), чтобы жильцы не почувствовали проблемы. В следующем месяце стоимость оборудования выставляется отдельной строкой в квитанции.



Вид услуг	Единица измерения	Стоимость
Общедомовые		
Ремонт ИТП > 1000		
Содержание		

Могут ли собственники помещений МКД самостоятельно принять решение об обслуживании и ремонте ИТП своими силами или нанятыми подрядными организациями ?



Могут, после рассмотрения стоимости работ по обслуживанию ИТП, представленной УО на общем собрании и определения источника финансирования.

На сегодняшний день стоимость обслуживания ИТП разных типов коммерческими организациями составляет:

1. Для дома площадью 2 тыс. кв.м. - 7,5-10 руб./кв.м. в месяц.
2. Для дома площадью 5 тыс. кв.м – 3-4 руб/кв.м. в месяц.
3. Для дома площадью 8 тыс. кв.м – 1,9-2,5 руб./кв. м. в месяц.



Что входит в перечень работ, входящих в состав технического обслуживания ИТП?

- поддержание температурного и гидравлического режима работы оборудования;
- обход и осмотр оборудования;
- проверка герметичности соединений систем ИТП и устранения течи;
- проверка работоспособности системы автоматики;
- техническое обслуживание насосов;
- профилактические работы:
промывка,
разборка,
ревизия кранов и задвижек,
измерение сопротивления изоляции электрооборудования ИТП;
- обслуживание средств измерений;
- промывка щелочными растворами обратных клапанов и теплообменников;
- допуск в эксплуатацию перед осенне-зимним периодом



Кто будет обслуживать ИТП?

Создана автономная некоммерческая организация «Городской центр энергосбережения», зарегистрированная в Минюсте РБ, с отделением «Юг» и «Север» в зависимости от территориальной принадлежности. Ранее обслуживание осуществлялось разными коммерческими организациями.

Контроль за работой АНО осуществляет общественность, члены ревизионной комиссии – члены центра общественного контроля в сфере ЖКХ.



Город с долей 25 % также осуществляет надзор за его деятельностью.

