

# ПЕРВЫЙ В РОССИИ УСПЕШНО РЕАЛИЗОВАННЫЙ ПРОЕКТ КРЫШНОЙ КОТЕЛЬНОЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

*Это история о том, как собственники в многоквартирном доме, самостоятельно принимая решения о необходимых капитальных ремонтах и сотрудничая с профессиональной управляющей организацией, сумели решить большие проблемы с крышей, лифтами и теплоснабжением дома.*

В многоквартирном 10-этажном 5-подъездном доме в городе Кострома по адресу площадь Мира, дом 2 (фото 1 – 2) по инициативе собственников помещений в доме сделали необходимые капитальные ремонты во взаимодействии с управляющей организацией, не дожидаясь их сроков выполнения согласно региональной программе. Это один из самых больших многоквартирных домов в Костроме, большинство людей живет в доме достаточно давно, знают друг друга и живут дружно.



**Кирпичный многоквартирный дом, пл. Мира, 2**

**10 этажей, 320 квартир, 9 нежилых помещений**

**Год ввода в эксплуатацию – 1975**

**Общая площадь дома – 21433 кв. м**



*Фото 1 – 2. МКД по адресу Кострома, площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ*



Управление домом осуществляет ООО «УК «Костромской дом». В доме расположено 320 квартир и 9 нежилых помещений. Нежилые помещения занимают практически весь первый этаж дома и имеют существенную площадь по сравнению с площадями жилых помещений: общая площадь всех жилых помещений в доме – 17732,1 кв. м, нежилых помещений – 3700,9 кв. м.

До 2015 года взносы собственников на капитальный ремонт поступали в общий «котел» – на счет регионального оператора, который в 2014 году провел капитальный ремонт кровли над двумя из пяти подъездов дома.

В 2015 году собственники решили обособить свои взносы на капремонт от денег других домов и проголосовали за смену способа формирования фонда капитального ремонта. Для накопления денежных средств на капитальный ремонт дома был открыт специальный счёт, владельцем которого был выбран региональный оператор – Фонд капитального ремонта Костромской области. Региональный оператор в недостаточной степени проводил работу с должниками по оплате взносов на капитальный ремонт – собственниками жилых помещений в доме, а собственники нежилых помещений вообще не вносили такие взносы. Как следствие, денег на завершение капитального ремонта кровли над оставшимися тремя подъездами дома не хватало. В феврале 2016 году владельцем специального счета вместо регионального оператора была выбрана управляющая организация. Сразу был наведен порядок в платежах всех девяти собственников нежилых помещений. Началась работа с должниками-гражданами. В мае 2016 года за 3 недели 2 бригады кровельщиков выполнили капитальный ремонт кровли над тремя подъездами дома. Проблема с крышей была полностью решена.

В 2016 году дом получил предписание контролирующих органов о необходимости капитального ремонта (замены) устаревших лифтов и изношенного лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы. Первые два лифта стоимостью по 1,5 млн руб. заменили за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома. Третий лифт был заменен благодаря предоставлению субсидии по муниципальной программе «Ускоренная замена лифтов» в размере 1,5 млн. руб. Лифты в четвертом и пятом подъездах дома были заменены за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома, и городской субсидии по указанной муниципальной программе. Проблема с лифтами в доме к началу 2020 года была полностью решена (фото 3 – 4).

Средства, вырученные за сдачу старых лифтов в металлолом, были направлены на косметический ремонт первых этажей, т.к. они пострадали в ходе замены лифтов.



*Фото 3 – 4. Новые лифты МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ*

Жители дома издавна испытывали проблемы с теплоснабжением, причина которых заключалась в конечном положении дома на тепловых сетях, идущих от источника генерации тепловой энергии. При любых порывах на тепловых сетях дом отключали от теплоснабжения. Постоянные отключения тепла побудили собственников помещений задуматься о переустройстве системы теплоснабжения дома. После многократных обсуждений собственниками помещений в доме было принято решение о строительстве крышных газовых котельных. Была разработана проектно-сметная документация, управляющая организация нашла подрядчика, и в мае 2021 года начались строительные-монтажные работы. Стоимость работы составила 15 млн руб., из них 7 млн руб. были оплачены за счет средств на специальном счете, а на 8 млн руб. подрядчик предоставил рассрочку сроком на 1 год. Для обеспечения расчетов с подрядчиком решением общего собрания установили дополнительный взнос на капитальный ремонт в размере 31,18 руб. с 1 кв. м, в июне 2022 года собственники внесли его в последний раз.

С 1 апреля 2022 года газовая котельная на крыше дома начала работать (фото 5 и 6).





**Проект обустройства крышной котельной в многоквартирном доме в Костроме является пилотным. Ранее в России не было опыта обустройства газовой котельной в существующем доме.**



*Фото 5. Газовая котельная на крыше МКД по адресу площадь Мира, дом 2.  
Фото ИЭГ*



*Фото 6. Тепловой узел в подвале МКД по адресу площадь Мира, дом 2.  
Фото ИЭГ*

В целом реализация этого проекта начиная с первого проявления инициативы и принятия решений собственниками помещений в доме о капитальном ремонте, с учетом подготовительных работ, согласований, подготовки проектной документации и строительства заняла 5 лет. Теперь этот дом всегда с горячей водой, а в квартирах комфортная для проживания температура. После установки крышной котельной плата за отопление с 25

апреля по 12 мая 2022 года в двухкомнатной квартире составила 90 руб., хотя за тот же период в 2021 году была 752 руб. (уменьшилась в 8,4 раза).

Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в доме решаются комплексно. Во всех подъездах установлены светодиодные светильники, с датчиками движения, у подъездов – с датчиками света. Старые окна в трех подъездах заменены на пластиковые окна со стеклопакетами (фото 7).



*Фото 7. Новое остекление лестничных площадок в МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ*

Дом постепенно благоустраивался. Открыты колясочные в 4 подъездах. Установлены новые почтовые ящики (фото 8), металлические пандусы к мусорным камерам для выкатных контейнеров, двери в мусорные камеры заменены на металлические.

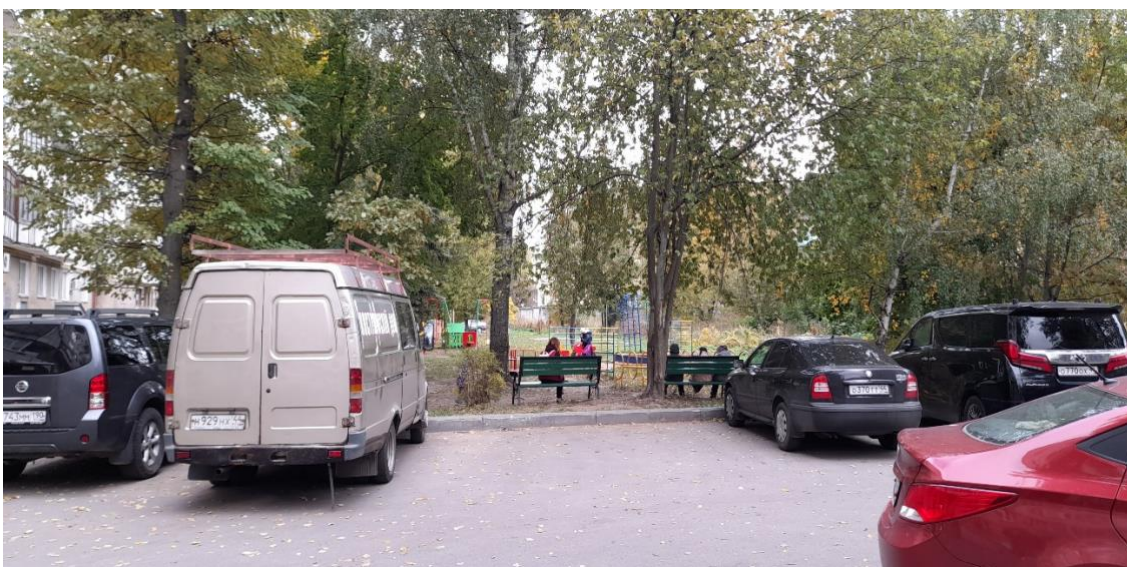




*Фото 8. Новые почтовые ящики в подъездах МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ*

Работы по капитальному ремонту в доме выполнялись с опережением графика региональной программы капитального ремонта, но с учетом реальной необходимости, что позволяет собственникам эффективно сохранять и улучшать состояние дома.

В 2019 году по программе «Комфортная городская среда» проведены работы по благоустройству придомовой территории: ширина дворового проезда расширена с 6 метров до 10 метров, оборудованы парковки, уложен новый асфальт площадью более 4 тыс. кв. м (см. фото 9 – 10). На детской площадке установлено игровое и спортивное оборудование, выбранное жителями и оплаченное за счет средств собственников на текущий ремонт дома. Во дворе растут красивые редкие деревья: каштан, магнолия, лиственницы, капель, японский бархат.



*Фото 9 - 10. Благоустройство придомовой территории МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ*



В 2016 году на въездах во двор, у входа в подъезды установлено видеонаблюдение (7 камер). Сократилось количество посторонних лиц во дворе и в подъездах. В результате жители дома рады красоте, удобству и снижению конфликтных ситуаций.

Установлены откатные ворота на въездах во двор и гибкие столбики в арке. Таким образом исключили транзитный проезд через двор большого количества машин. Для жителей дома стал более безопасным проход по двору, снижена нагрузка на асфальтовое покрытие, значит, возможно отсрочить его замену.

После асфальтирования двора заново построены входы в подвалы, установлены металлические двери на них. Продухи на входах в подвал оборудованы решетками и сетками, восстановлены ступеньки спусков в подвалы. Отремонтированы крыльца, установлены поручни и пандусы.

Многokвартирный дом по адресу площадь Мира, дом 2 занял третье место во Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор» в 2022 году в номинации «Лучшая практика проведения капитального ремонта».

В планах – ремонт фасада дома. Хотя в региональной программе капитального ремонта он запланирован на 2028 год, совет дома вместе с управляющей организацией планируют провести эти работы в 2023 – 2024 гг., что позволит улучшить состояние дома, не доводя его до критического, и обеспечить выполнение работ с более низкой стоимостью.



«Все достижения удалось благодаря постоянному контакту и хорошим рабочим отношениям с управляющей организацией. Что бы ни случилось в доме, председатель совета дома вместе с сотрудниками управляющей организации вникает в проблемы, помогает в доступе в помещения в доме, организации работы в доме или в квартирах. Постоянное общение с сотрудниками управляющей организации делает работу домового актива и управляющей организации более эффективной. Знания о доме часто выручают, особенно в аварийных ситуациях, когда нужно, например, срочно отключить кран до приезда аварийной службы, быстро найти собственника помещения в доме, передать информацию о том, что на каких сетях порыв или засор и т.п.»

Председатель совета многоквартирного дома Площадь Мира, 2