

Зоны ответственности: PCO, УК, власти

Для энергетиков подготовка к следующему отопительному сезону начинается сразу после завершения предыдущего. Исправность тепловых сетей, готовность жилфонда, благоустройство объектов после ремонтов. Кто за это отвечает? Обозначим зоны ответственности управляющих компаний, ресурсоснабжающих организаций и органов власти, чтобы жители района понимали, с кого спрашивать.



За каждый отдельный дом

Нет горячей воды

Батареи шумят или не греют

Первым делом звоним в управляющую организацию.

Зона ответственности УК — внутридомовое оборудование. В том числе его подготовка к отопительному сезону.

Чтобы внутри труб отопления не накапливалась накипь, ржавчина и песок, систему отопления многоквартирного дома нужно промывать. Делать это должна управляющая компания каждый год, такую работу регламентирует СНиП 3.05.01-85. Промывка и опрессовка (обычно их проводят одновременно) — обязательные условия получения паспорта готовности дома к осенне-зимнему периоду. Качество выполнения этих работ проверяет специальная комиссия, в состав которой входят и специалисты тепловой инспекции РСО.

Кроме того, управляющая организация обязана до наступления зимы осмотреть и остальные элементы дома. Все найденные неисправности управляющая организация заносит в акт сезонного осмотра и составляет план ремонтных работ. До прихода холодов нужно устранить все несовершенства: изношенность перекрытий, трещины и другие повреждения, влияющие на температурные режимы зимой.

Если управляющая компания не выполнила гидравлическую настройку при подготовке дома к отопительному сезону, энергетики не выдадут заключение о технической готовности систем отопления и горячего водоснабжения дома к зиме. Специалисты РСО в таких случаях обращаются в надзорные органы, в частности в прокуратуру. После на нерадивых жилищников накладывают административные штрафы.

ВНУТРИДОМОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УК ИЛИ ТСЖ



ЗА ЛЕТНИЙ ПЕРИОД НУЖНО:



Промыть систему отопления
(от ржавчины, накипи и песка).



Провести опрессовку
(трубы в доме тоже нуждаются в проверке на прочность).



Провести капитальный или текущий ремонт здания
(трещины, неутепленные конструкции и аварийные элементы влияют на температуру в квартире зимой).

До границы с домами

Теплоисточники и тепловые сети — зона ответственности ресурсоснабжающих организаций района в зоне их присутствия.

Главная задача — подготовить теплосетевую инфраструктуру в подаче и транспортировке тепла.

Подготовить к подаче тепла — значит провести ремонт на котельных. При этом не только тепломеханического оборудования котельных, но и зданий, и сооружений. Все теплоисточники энергетики обязаны подготовить к приходу холодов.

Подготовить к транспортировке тепла — значит привести в порядок тепловые сети района. Первое, с чего начинают энергетики, — испытания трубопроводов. Это не только опрессовка — проверка всего подземного хозяйства на плотность и прочность, но и испытания на тепловые потери — проверка эффективности изоляции теплосетей и другие. Еще в программе подготовки к осенне-зимнему периоду — ремонты трубопроводов. Обязательно и ежегодно проводится капитальный ремонт тепловых сетей.

Качественная подача ресурса потребителю — то, к чему должны привести все подготовительные действия энергетиков. Если эти обязательства не выполнены, выполнены или выполнены с нарушениями, в работу вступает зона ответственности следующего звена — властей и надзорных органов.



ТЕПЛОИСТОЧНИКИ И ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЭНЕРГЕТИКОВ



ЗА ЛЕТНИЙ ПЕРИОД НУЖНО:



Провести испытания тепловых сетей
(на прочность, тепловые потери,
максимальную температуру и другие).



Отремонтировать тепловые сети города,
подготовив к транспортировке тепла потребителям.



Привести в порядок тепломеханическое
оборудования станций и котельных.

За весь район

Власти района и надзорные органы являются верхушкой айсберга. На протяжении всего межотопительного периода представители контролирующих инстанций наносят визиты на объекты ремонтов тепловых сетей, проводят встречи с руководителями и следят за выполнением работ в срок. Например, представители администрации занимаются приемкой работ по благоустройству участков после ремонтов, что является обязанностью энергетиков, они восстанавливают территорию до первоначального состояния там, где был нарушен асфальт, газон и какие-либо конструкции.

Отношения между контролирующими органами и энергетиками строятся по принципу: первые вносят предложения и замечания, вторые ищут пути решения и устраняют недочеты.



КОНТРОЛЬ ВСЕХ ЭТАПОВ ПОДГОТОВКИ ГОРОДА К ЗИМЕ

ВЛАСТИ И НАДЗОРНЫЕ ОРГАНЫ



ЗА ЛЕТНИЙ ПЕРИОД:



Проводят рейды на места ремонтов тепловых сетей, проверяют ход работ на станциях.



Следят за выполнением обязательств в срок, контролируют благоустройство после ремонтов.



Проверяют готовность к зиме жилфонда.

Все звенья этой цепочки взаимосвязаны.

- Если управляющая организация не подготовит дом должным образом, то не получит от энергетиков заключение о технической

готовности дома к отопительному сезону. Без этого заключения конкретный дом не сможет получить паспорт готовности к осенне-зимнему периоду, который выдается после совещания ресурсовиков и представителей администрации.

- Если энергетики в полном объеме не выполняют обязательства по подготовке к зиме станций и тепловых сетей, то предприятия тоже не получают паспорта — документы, подтверждающие готовность отапливать города даже в самые сильные зимние морозы.
- И после того, как предприятия и жилой фонд получили паспорта, следует кульминация — решение Ростехнадзора о готовности всего района в целом к отопительному сезону.



Общие требования подготовки к ОЗП. Роли и зоны ответственности УК.

Пока специалисты теплоснабжающих организаций готовят районную систему теплоснабжения к зиме, представители управляющих компаний и ТСЖ обеспечивают подготовку внутридомовых коммуникации. Ведь от работоспособности труб и работоспособности внутридомового оборудования зависит тепло в квартирах, а также качество горячего водоснабжения.

Итогом подготовки жилого фонда к отопительному сезону является паспорт готовности дома к зиме. Без этого документа УК или ТСЖ рискует получить внушительный штраф от Государственной

жилищной инспекции за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов.

Точно так же, как и на тепловых сетях, представители УК должны провести гидравлические испытания на внутридомовой системе отопления и обязательно промыть ее от накипи, ржавчины и других отложений. Обнаруженные дефекты устранить, а чтобы зимой не греть улицу, летом в подъездах меняют старые окна на пластиковые и утепляют швы между панелями.

Кроме того, у специалистов УК и ТСЖ должно остаться время на то, чтобы выполнить все технические рекомендации, которые поступят от теплоснабжающей организации, а также протестировать внутридомовую систему отопления до начала холодов. В большинстве случаев специалисты РСО выдают рекомендации управляющим компаниям по наладке гидравлического режима внутри дома. После устранения нарушений тепло и горячая вода начинают равномерно распределяться по квартирам.

В районе существуют дома с непосредственной формой управления (НФУ), в них работы по подготовке к отопительному сезону должны взять на себя жители домов. Когда это правило нарушаются - следствием может стать нарушение температурного режима во время отопительного сезона.

Роли и зоны ответственности РСО

У ресурсоснабжающих организаций (РСО) существует план обязательных мероприятий по подготовке (теплоисточников и тепловых сетей) к отопительному сезону.

- Гидравлические испытания оборудования теплоисточников, тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- Устранение выявленных повреждений и нарушений.
- Промывка оборудования на теплоисточниках, трубопроводов городской системы отопления и т. д.
- Проведение капитальных и плановых ремонтов (как на теплоисточниках, так и на тепловых сетях), согласно заранее составленному графику.
- Проведение реконструкций и строительство новых трубопроводов Роли и зоны ответственности органов местного самоуправления.

Органы местного самоуправления тесно взаимодействуют с УК и ТСЖ, а также обеспечивают это взаимодействие с теплоснабжающими организациями. За два месяца до предполагаемого начала ОЗП администрация создает межведомственную комиссию, которая в дальнейшем принимает участие в приемке жилого фонда к зиме, выдает рекомендации УК и ТСЖ. В ее состав, кроме представителей РСО, входят представители районной администрации по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, представители Управления Федеральной службы экологического, технологического и атомного надзора (по согласованию).

Муниципальное образование получает паспорт готовности сразу после того, как все учреждения социальной сферы и жилой фонд получили уже соответствующий документ. Межведомственная комиссия рассматривает документы по готовности РСО и УК и оценивает, насколько выполнены требования по готовности жилого фонда к зиме.

Администрация района обязана предоставить контролирующим органам (Ростехнадзор, Госжилинспекция, Роспотребнадзор, прокуратура) в определенный нормативными документами срок отчеты о выполнении комиссионных требований. В случае нарушений, контролирующие органы, Минстрой может инициировать наказание как для УК, так и для РСО.

Куда жаловаться на качество отопления

В первую очередь необходимо обратиться в управляющую компанию, пригласить специалистов и сделать замеры температуры в квартире. По итогам проверки будет составлен акт, а жилищная организация должна принять все меры, чтобы исправить ситуацию.

Если не удастся получить ответ от УК или решить проблему с помощью обслуживающей компании, то следует обратиться в надзорные органы:

8(4852)-78-56-52-- Департамент государственного жилищного надзора ЯО;

- 8 (48547) 2-11-01 — Единая дежурно-диспетчерская служба Некоузского района;
- 8 (48547) 2-11-51 — горячая линия по вопросам ЖКХ.