

## От чего зависит тепловой комфорт и уют в наших квартирах?

1. От системы отопления, ее правильной эксплуатации со стороны КСК или иной обслуживающей компании.
2. От общего состояния ограждающих конструкций, ее способности сохранять тепло, качество окон, стен, дверей, состояние подвала, чердака.
3. От типа системы теплоснабжения, установленной в тепловых пунктах многоквартирных жилых домов.

- Главный вопрос – наличие денежных средств на модернизацию системы отопления здания (где взять деньги?). Проекты по энергосбережению выгодны и в зависимости от эффективности и стоимости используемых мер и мероприятий могут иметь различные сроки окупаемости: 2-5 лет и более, так как проекты индивидуальны.
- Источниками для модернизации системы отопления могут быть как накопленные средства, так и инвестиции компаний (например, энергосервисные компании ЭСКО), работающих на основе возвратного механизма энергосбережения.
- Жителям запрещено самостоятельно производить переделку, перепланировку системы отопления, замену радиаторов отопления с увеличением либо уменьшением секций радиаторов, запрещено делать теплые полы с использованием теплоносителя. Необходимы согласования с организациями, которые осуществляют надзор за строительными работами, поставку тепловой энергии и обслуживание внутридомовых тепловых сетей трубопроводов.
- Если в доме имеются проблемы с теплоснабжением лучше их решать вместе со всеми собственниками квартир. На первом этапе необходимо провести энергоаудит для определения и диагностики проблемы. Проведение энергоаудита даст возможность провести мероприятия по повышению энергосбережения и эффективного использования энергетических ресурсов. Только совместными усилиями собственники квартир могут решить выявленные проблемы и при этом получить все выгоды от энергосбережения – сокращение оплаты за тепловую энергию, повышение надежности системы отопления дома, а также внесут вклад в сохранение окружающей среды.

**Помните,  
что только от НАС САМИХ зависит  
тепло и уют в наших жилых домах !!!**

### Дополнительная информация:

Проект ПРООН/ГЭФ "Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения"

тел.: +7 (7172) 901636. e-mail: kzeep@mail.ru. web-сайт: [www.eep.kz](http://www.eep.kz)

Данная памятка подготовлена в рамках реализации

Программы «Грамотный потребитель», реализуемой проектом ПРООН/ГЭФ

«Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения», совместно с Обществом Защиты Прав Потребителей г. Астаны и Ассоциацией КСК города.



Программа развития ООН в Казахстане (ПРООН)

Глобальный Экологический Фонд (ГЭФ)



Empowered lives.  
Resilient nations.

Проект ПРООН/ГЭФ "Устранение барьеров для повышения энергоэффективности коммунального теплоснабжения"

# ПАМЯТКА

**что необходимо знать собственнику квартиры  
в многоэтажном жилом доме**



# 1. Эффективное управление общим имуществом жилого дома – гарантия высокого качества жизни и отсутствия конфликтных ситуаций:



- Многоквартирный жилой дом состоит из квартир (помещений), принадлежащих гражданам на праве индивидуальной (раздельной) собственности и общего имущества – частей объекта condominiumума (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования).
- Общее имущество многоквартирного дома включает совокупность инженерных систем и узлов, помещений, без которых невозможна жизнедеятельность в этом жилом доме (это система водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и др.).
- Содержание собственной квартиры – обязанность каждого ее собственника.
- Содержание общей долевой собственности также возлагается на собственников квартир, которые обязаны участвовать во всех расходах на содержание общего имущества и дома, несут ответственность за сохранность и безопасную эксплуатацию общего имущества и помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.
- Размеры расходов на содержание общего имущества устанавливаются соразмерно доле собственника помещения (квартиры) в общем имуществе, если иное не предусмотрено соглашением собственников и утверждаются на общем собрании.

- Для содержания и эксплуатации общего имущества жилого дома, жилого многоквартирного дома создаются КСК или иные формы управления condominiumумом. Форма управления объектом condominiumума определяется соглашением его участников.

Таковыми формами могут быть:

- 1) непосредственное совместное управление всеми собственниками, если их количество не превышает двадцати;
- 2) кооператив собственников помещений (квартир);
- 3) управление объектом condominiumума третьими (сторонними) лицами: выборными или наемными физическими лицами – управляющими жилыми домами (менеджерами) или юридическими лицами;
- 4) иные формы, не противоречащие законодательству Республики Казахстан.

- На собраниях собственников помещений (квартир) рассматриваются и принимаются решения по вопросам, связанным с управлением и содержанием объекта condominiumума.

- Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом. Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений (квартир) и является документом для рассмотрения спорных и иных вопросов в судах и других государственных учреждениях как возмездное участие собственников помещений (квартир), а также служит основанием для расчета жилищной помощи.

- КСК – некоммерческая организация, создаваемая собственниками помещений (квартир) для совместного управления общей долевой собственностью участников одного (нескольких) condominiumума (condominиумов); собственники квартир объединяются в КСК, чтобы наилучшим образом управлять общей собственностью.

- Наиболее проблемный вопрос в управлении общим имуществом – наличие ресурсов, в том числе денежных, на ее обслуживание и ремонт. Возможные варианты накопления денежных средств:

1. образование резервного и других специальных фондов
2. единовременный сбор на неотложные работы или услуги.

- На общем собрании собственников квартир решаются вопросы, связанные с накоплением средств на те или иные виды ремонтных работ и обслуживание общей долевой собственности. Чтобы обеспечить прозрачность сбора и использования этих средств обязательным условием является наличие сметы расходов на эти мероприятия, которая также утверждается на общем собрании.

- Для города Астаны важное условие качества жизни в многоквартирном доме – наличие тепла зимой. Климатические условия Астаны являются достаточно суровыми и вопросы теплоснабжения являются затратными не только с точки зрения количества потребляемого тепла, но и с точки зрения затрат на содержание

системы отопления жилого дома, трубопроводов, стен, окон, дверей и пр. – они не являются вечными и требуют регулярного текущего обслуживания, капитального ремонта и соответственно денег и ресурсов на эти мероприятия.

## 2. Рациональное использование тепловой энергии в жилом доме – это элемент правильного управления общей собственностью

- Система отопления жилых домов имеет различные схемы подключения к централизованной тепловой сети. Наибольшее распространение получили системы отопления с использованием элеваторов и более сложная система отопления с использованием автоматики, насосного оборудования, теплообменников, регулирующей запорной арматуры. Система отопления с использованием элеваторов является морально устаревшей и используется в основном в многоквартирных жилых зданиях старых построек. В соответствии с п.7.1.3. СНиП РК 4.02-42 2006 при потреблении тепловой энергии свыше 50 кВт необходимо устанавливать автоматизированную систему отопления.
- Можно также выполнить модернизацию устаревшего оборудования и поставить энергосберегающее оборудование в тепловых узлах, имеющих элеваторы.
- С использованием этой автоматики и прибора учета тепла платежи за тепло у собственников квартир на 20-30% меньше по сравнению с нормативной величиной, которая выставляется к оплате теплоснабжающей организацией без наличия такого оборудования.