

Начальнику департамента энергетики,
жилищного и коммунального хозяйства
Мэрии города Новосибирска
Перязеву Д.Г.

Заместителю начальника департамента-
председателю комитета по энергетике
Мэрии города Новосибирска
Белоусову А.В.

(внимание Клемешевой)

Исх. № 91 от 07/12-2023 на № 12-1-136.78

Уважаемые коллеги,

Мероприятия, проводимые ежегодно в период планово-профилактических ремонтов (апрель-май) по подготовке к очередному отопительному периоду собственного источника теплоснабжения автоматической газовой котельной по Легендарной, 26 и тепловой сети ЖК Кедрового

№ п/п	Мероприятие	Количество
1.	Промывка внутренней поверхности газовых котлов № 1, 2, 3	3
2.	Восстановление штатного количества турбулизаторов вместо прогоревших	5-10
3.	Химическая промывка водяных рубашек котлов 1,2,3	3
4.	Химическая промывка теплообменников системы отопления и ГВС	4
5.	Промывка баков аккумуляторов и мембранных баков	7
6.	Промывка бака-накопителя воды для котлового и сетевого контуров	1
7.	Ревизия и промывка фильтров	10-20
8.	Проверка реакции исполнительных механизмов регулировочных клапанов на автоматику	7
9.	Ревизия и промывка обратных клапанов	17
10.	Гидравлическая промывка радиатора приточной вентиляции	2
11.	Проверка срабатывания исполнительного механизма вентиляционной установки на команду автоматики	2
12.	Чистка и замена воздушных фильтров вентиляционной системы	2
13.	Ревизия и притирка трехходовых кранов	3-7
14.	Ревизия циркуляционных насосов, насосов подпитки и котлового контура	14
15.	Проверка срабатывания газоанализаторов СО и СН4	2

16.	Тестирование датчиков пожарной сигнализации, устранение неисправностей, замена батарей	2
17.	Тестирование датчиков охранной сигнализации, устранение неисправностей, замена батарей	2
1.	Проверка состояния теплоизоляции трубопроводов в тепловых камерах	9
2.	Ревизия арматуры в ТК–УТ1, 2, 3, 3а, 4, 5, 7, 8, 9, проверка гидрантов	9
3.	Гидравлические испытания системы теплоснабжения, котлового контура, тепловой сети внутреннего контура	3
4.	Замены узлов, вышедших из строя при проведении гидравлических испытаний	1

Обязательность ежегодного выполнения вышеназванных мероприятий - 100%, средняя стоимость (работ и материалов) растет от 450 (2021 год) до 650 (2023 год) и равна просроченной задолженности злостных неплательщиков коммунальных услуг из числа жителей Кедрового при сложности взыскания ввиду не предоставления персональных данных на них управляющей компанией, МВД, налоговой инспекцией и пенсионным фондом. Поэтому основным источником финансирования ежегодных регламентных работ остаются платежи застройщика за подключение новых строящихся объектов.

Не смотря на сложности с получением оплат за предоставляемые населению своевременно (ГВС-круглогодично без перерыва) в полном объеме и надлежащего качества коммунальные услуги (ТЭ и ГВС) и на то, что менеджеры-предшественники защитили в Департаменте по тарифам НСО убыточный бюджет для РСО/ЕТО на весь период длительного регулирования, кроме плановых ежегодных по подготовке источника теплоснабжения к очередному отопительному периоду, проведены мероприятия долгосрочного характера по повышению его эффективности и надежности (собственными силами и финансированием со стороны застройщика, текущими платежами от населения частично покрываются затраты на приобретаемые ресурсы- газ, воду, электроэнергию, ежемесячное техническое обслуживание, включая АДС):

2021/2022

- Протестированы датчики температур, выявлена и устранена причина разницы показаний механических и электронных приборов; переписана программа каскадного включения котлов; показания автоматики приведены в соответствие с показаниями механики; обновлена элементная база главного щита управления, суммарная стоимость выполненных работ 300 тыс. руб, источник финансирования-платежи застройщика за подключение;
- Создано АРМ-специалиста, приобретен ноутбук, установлены программы для обеспечения своевременной отчетности, получена электронная подпись;
- Собраны ценовые предложения альтернативных предложений услуг по существующему регламентному техническому обслуживанию; пересмотрены существующие договора; время прибытия аварийной бригады АДС сокращено до 30 мин; стоимость ТО при сохранении его объема сокращена на 32%;
- Круглосуточное освещение территории заменено на автоматическое включение при наступлении темноты;
- Очищен колодец хранилища, заключен аварийный договор поставки резервного топлива (ДТ); осуществляются пробные запуски котлов на резервном топливе, устранены подтекания трубопровода подачи резервного топлива;
- Приобретена раскладная лестница, отремонтирована кровля крыши, ликвидированы места протекания воды в помещении котельной;
- Заменены пускатели на вводах электроэнергии; заключен договор с АО "РЭС" на техническое обслуживание электротехнического оборудования
- Восстановлен забор вокруг территории котельной, сварено новое звено;
- Восстановлено штатное количество турбулизаторов в газовых котлах;
- Проведены ежегодные мероприятия по промывкам и испытаниям котлов, теплообменников и сетей

2022/2023

- Департаменту по тарифам НСО обоснованно сформулирована стоимость ТЭ 2100 руб/Гкал для

безубыточности теплоснабжения ЕТО

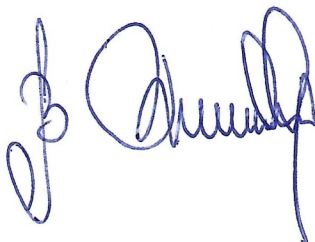
- Укомплектован, обслужен, промыт первый котел, многолетне формально числившийся рабочим
- Пересмотрены режимные карты, в соответствии с ними настроены горелки всех котлов
- Промыты трубы котлового контура
- Внесены изменения в программы работы насосов ТЭ и ГВС; обновлена элементная база; шкафы доработаны
- Отремонтирован резервный и основные э/д насосов котлового контура и два теплового контура
- Проведена экологическая экспертиза выбросов котельной
- Заключены прямые договора с населением; на 30 злостных неплательщиков коммунальных услуг реализованы судебные иски
- Проведены ежегодные мероприятия по промывкам и испытаниям котлов, теплообменников и сетей

2023/2024

- Подключена к теплоснабжению первая очередь нового микрорайона
- Отремонтированы два насоса станции ХВС, один э/д ГВС и электроприводы Данфос
- Приобретены и установлены на штатные места в баки компенсаторы новые мембраны
- По предписанию метролога МРГ приобретены и установлены дополнительные приборы учета
- Проведены испытания тепловых сетей на макс температуру теплоносителя
- Заключен договор с Мэрией о ЕТО
- Для обеспечения публичности деятельности РСО/ЕТО создан, обновляется и поддерживается сайт; соседнее помещение гаража выделено и переделано в офис
- Ворота на территорию переделаны и автоматизированы
- Сварена стационарная лестница на крышу
- Переделаны водостоки
- Проведена экспертиза промышленной безопасности здания
- Проведены ежегодные мероприятия по промывкам и испытаниям котлов, теплообменников и сетей
- Отправлены запросы в УК, налоговую инспекцию, пенсионный фонд и полицию на законное получение контактной информации на злостных неплательщиков коммунальных услуг для эффективного взыскания мировыми судьями и судебными приставами
- Заключен договор со службой судебно-правового взыскания (от планируемых к взысканию 600 тыс руб на оплату работы менеджеров по взысканию будет потрачено 200 тыс. руб вместо вложения этой суммы в собственный источник теплоснабжения для повышения его надежности и эффективности.

За три года от Застройщика платой за подключение и займами получено и потрачено на нужды ЕТО (в том числе на погашение убытка, изначально заложенного назначением убыточного тарифа на период регулирования) более 4 млн. руб. Кроме названных мероприятий по повышению надежности и эффективности источника тепловой энергии, опять-же за счет платы за подключение и займы от Застройщика, планируется приобретение четвертого котла для создания резерва мощности для обеспечения тепловой энергией растущего поселка и для текущего поддержания импортного оборудования в работоспособном состоянии. Для достижения немного амбициозных, но понятных и нужных целей процент оплаты услуг населением должен стремиться к 100; поэтому помощь властей в напоминании жителям о гражданском долге в 10-дневный срок полностью оплачивать полученные коммунальные услуги, как и любая другая помощь коллег, проводящих в жизнь высокую миссию заботы об адекватных жителях, будет весьма полезной.

Генеральный директор



В.А. Говоров