



Пять шагов к доступному и энергоэффективному жилью

С ростом тарифов на энергоресурсы проблема стоимости коммунальных услуг вышла на первый план среди неотложных задач государства. Задолго до этого одна из крупных управляющих компаний Казани - «Уютный дом» - внедрила комплекс энергосберегающих технологий, которые «работают» в пользу жильцов, экономя их средства на содержание квартиры. «Главная цель - создать людям комфортные условия жизни за разумные деньги, и это можно сделать», - уверен генеральный директор УК **Марат НУРИЕВ**, заслуженный работник ЖКХ Татарстана, депутат Казгордумы.



Жилищно-коммунальное хозяйство вновь оказалось под пристальным вниманием общественности после того, как глава государства потребовал ограничить рост платежей за коммунальные услуги на 6% в год. Эта президентская цифра не может не радовать, так как постоянный рост стоимости коммунальных услуг становится серьезной нагрузкой для семейного бюджета и вызывает справедливое недовольство граждан. Но как на практике добиться сдерживания темпов роста расходов на «коммуналку», если тарифы естественных монополий утверждаются ФСТ с ежегодным приростом, нередко обгоняя рост заработной платы населения, и каждый житель знает, что от размера тарифов на газ, электричество, воду зависит итоговая стоимость коммунальных услуг? Так что сегодня трудно представить, как в этих условиях управляющим компаниям, находящимся на стыке интересов жильцов и поставщиков ресурсов, выйти на заветный рубеж в 6%.

Руководство управляющей компании «Уютный дом», обслуживающей жилой фонд 200 тысяч граждан (почти пятую часть населения Казани), видит перспективу решения этой сложной задачи в применении энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий. Именно они способны привести к рациональному потреблению коммунальных услуг, а значит, будущие расходы семьи в пересчете на 1 кв. м перестанут как минимум расти в геометрической прогрессии.

- Получив в очередной раз счет за коммунальные услуги, собственник жилья непременно задается вопросом: «Почему так много?», а потом хочет разобраться: «А как можно сэкономить на коммунальных услугах?» - говорит

генеральный директор ООО «Уютный дом» Марат Нуриев. - У каждого из нас есть право на получение доступных и качественных коммунальных услуг. Поэтому с момента создания в 2006 году управляющей компании мы считали и продолжаем считать своим долгом помочь нашим людям жить лучше и комфортнее. В чем это выражается? Раньше мы направляли усилия на ремонт жилья и благоустройство придомовых территорий, так что в большинстве наших домов кровля не течет, в подвалах - сухо от того, что прогнившие трубы заменены новыми из надежных долговечных материалов, и, наконец, в подъездах - чисто. Тогда для повышения качества жилищных услуг в УК «Уютный дом» были созданы специализированные службы сантехнических, электротехнических, трубо-печных работ. Для текущего ремонта и содержания жилого фонда заключены договора с 14 жилищно-эксплуатационными подрядными организациями. Действует собственная транспортная служба, выполняющая работы по вывозу мусора и уборке снега. Но все-таки у нас не все сделано. Недоремонт жилого фонда составляет 3 млрд руб., и при нынешних темпах финансирования его объем распределен до 2019 года.

Но сегодня на повестке дня - вопрос обоснованности стоимости коммунальных услуг. УК «Уютный дом» предстоит ответить на новый запрос жильцов: найти, выбрать и предложить наилучшие способы организации рационального потребления всех видов ресурсов в жилых домах. При этом ответственность компании многократно возросла: в сфере ее обслуживания находятся 554 многоквартирных дома общей полезной площадью более 3 млн кв. м.

- Как известно, на пути к энергосбережению нужно сделать пять шагов, и самый первый из них - введение повсеместного учета, - продолжает рассказывать Марат Нуриев. - Взяв на вооружение новейшие разработки, наша компания два года назад полностью оснастила дома общежития приборами учета электрической, тепловой энергии и воды, а индивидуальными приборами учета жилищный фонд оборудован на 80%. Согласно федеральному законодательству, установка приборов учета запрещается, если в жилых домах «плачущие» трубы, изношенные инженерные сети и прочие неурядицы. Поэтому активное участие в федеральной программе капитального ремонта жилья позволило нам заложить прочный фундамент для движения вперед.

- Второй шаг, который мы сделали, - перешли от мощных центральных тепловых пунктов к использованию автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) с регулированием потребления тепла в зависимости от температуры наружного воздуха. Отопительный сезон в нашей стране продолжается большую часть года, поэтому здесь есть резервы для экономии.

и предложил его использовать по возможности по всей Казани.

Важное преимущество данной системы заключается в том, что в режиме он-лайн можно контролировать динамику потребления всех ресурсов, и если вдруг происходит скачок электроэнергии в два часа ночи, значит, есть повод прийти по этому адресу и проверить - нет ли несанкционированных подключений. Дополнительно к этому мы решили установить водяные счетчики с импульсным выходом для автоматизированного съема показаний. К сожалению, оборудовать весь жилой фонд счетчиками с радиоустройствами пока не представляется возможным из-за отсутствия источников финансирования. По нашим подсчетам, установка таких индивидуальных приборов учета на все виды коммунальных ресурсов составит от 10 до 14 тыс. рублей - для одной квартиры. Полный охват жилого фонда УК «Уютный дом» обойдется в сумму порядка 600 млн рублей.

Для снижения нагрузки на население мы одними из первых начали рассчитывать ОДН на арендаторов и собственников нежилых помещений, находящихся-

Путь к энергосбережению

1. Введение повсеместного учета
2. Использование автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)
3. Внедрение диспетчеризации
4. Автоматизация потребления всех трех видов ресурсов
5. Распространение накопленного опыта

Как ни парадоксально, но к третьему шагу подтолкнуло принятие Постановления Правительства РФ № 354, изменившего формулу расчета общедомовых нужд. Для справедливого и обоснованного начисления ОДН, определяемых как разница между показаниями общедомовых приборов учета и совокупностью индивидуальных счетчиков, назрела необходимость внедрения диспетчеризации приборов учета (т. е. автоматизированного сбора и обработки данных).

- О переходе на новые правила расчета было известно за год до вступления в силу этого документа, и мы успели подготовиться. Резких скачков ОДН под 300-500% не случилось. Тем не менее сотрудники нашей компании тоже столкнулись с «бытовым воровством», когда некоторые жильцы намеренно занижают данные, прибегая к таким способам, как установка магнитов или врезка мимо квартирных приборов учета, умышленное занижение показаний индивидуальных приборов учета, перекладывая собственные расходы на соседей. Для предотвращения этого наша компания запустила пилотный проект по автоматизированному съему показаний в трех домах: на ул. Воровского, 11, пр. Ямашева, 32, ул. Амирхана, 8а. Автоматизированная система позволяет не только удаленно и одновременно осуществлять сбор данных с общедомовых и индивидуальных приборов учета электроэнергии, но и следить за технически исправным состоянием счетчиков. Любую попытку вмешаться в работу счетчика система отслеживает, так что жильцы в этих домах платят строго по факту потребления. В результате ОДН в этих домах составили от 1 до 9%, или по 50-60 рублей за каждую квартиру. Мэр Казани Ильсур Метшин одобрил наш опыт

на первом этаже жилых домов. Работаем с ними так же, как и с жильцами, - печатаем и раздаем счета-фактуры, контролируем показания счетчиков. У нас практически нет несанкционированных подключений.

На примере энергоэффективного квартала мы научились считать коммунальные ресурсы, использовать энергосберегающие технологии, использовать светодиодные лампы переменного света. У нас нет ни одной лампы Ильича по 60 Ватт - вместо них применяются светодиодные светильники. При проведении ремонта требуем от подрядчиков использовать энергосберегающие двигатели в лифтах, трубы меняем не на 5-6, а на 15-20 лет. Кровельные материалы выбираем так, чтобы они служили не 7, а 15 лет. И таких примеров много. В этом заключается наш профессионализм. Но нам остается сделать еще два последовательных шага на пути к энергоэффективному и доступному жилью - автоматизировать потребление всех трех видов ресурсов и распространить накопленный опыт на весь микрорайон. Однако тут все упирается в деньги, которых пока недостаточно.

Мы продолжаем поиск энергоэффективных решений для того, чтобы сделать жилье общедоступным по цене. Наши дома должны стать не только «умными», но и комфортными.



ООО «УК «Уютный дом»
420126, г. Казань, ул. Четаева, д. 17.
Тел.: 521-12-81, факс: 520-56-23.
udomns@mail.ru | www.uyutd.com