

Председатель ТСЖ

индекс 82301 -
в каталоге агентства «Роспечать»



**Слаженная работа правления сделала
ТСЖ «Московская слобода» примером,
достойным подражания.**

Председатель ТСЖ Ваш

лучший собеседник!

Долог путь наставлений,
Сенека
Цель издания -
популяризация института ТСЖ, освещение передового опыта
и практических проблем становления ТСЖ в обществе

качественно

www.pr-tsji.ru

услышит,

подскажет,

поможет!



ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ-
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

*Нас грамоте учили не затем
с терпением святых учителя,
чтобы теперь на штукатурке стен
свои мы оставляли вензеля.*

Галина Карташова

участник конкурса «Мой дом – моя забота»
журнала «Председатель ТСЖ» (www.pr-tsjs.ru)



12



Октябрь

пн

вт

ср

чт

пт

сб

вс

2011

www.FondGKH.ru
www.ReformaGKH.ru

10

					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

СОДЕРЖАНИЕ

Актуально	стр.
С. Беркимбаева, Г. Солонецкая Обсуждение проблем ЖКХ в столице	4
С. Лебедева, Е. Леонова Рассмотрение вопросов ЖКХ в регионах	8
В. Михайлов В ущерб общественному самоуправлению	11
Счетная палата о нарушениях при проведении капитального ремонта	14
С. Беркимбаева Варианты выполнения государством ранее возникших обязательств	15
А. Царьков Все дело - в крыше	17
ТСЖизнь	
К. Михина «Московская слобода» - пример, достойный подражания	20
А. Борисов ТСЖ «Нахабинка»: мы заложники у застройщика	26
Ю. Петропавловская На приеме у юриста	31
А. Царьков Ответственность наймодателя	33
По сообщениям ФАС России	34



Технология обслуживания

Д. Анисимов

Основы организации учета воды и тепла

стр.

38

Е. Сальникова

Точный расчет деньги бережет

58

Н. Куртова

Доказано практикой

60

Редакционный совет

Демидов А.Н.
Измайлов И.С.
Ломтев Г.А.
Назаров Д.Н.
Ростовщикова В.Г.
Федорук В.Н.
Фельдман И.А.
Широков А.В.
Шишка К.П.
Шомина Е.С.
Шрамко И.П.

На управляющие организации в случае нарушения установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, а равно раскрытие информации не в полном объеме и (или) недостоверной информации, будет налагаться штраф от 30 тысяч до 50 тысяч рублей на должностных лиц, на юридических лиц - от 300 тысяч до 500 тысяч рублей.

стр. 4

Подписной индекс:

82301 - в каталоге агентства «Роспечать»



Обсуждение проблем

КОНФЕРЕНЦИЯ В ГАСИСе

В конце августа в стенах Государственной Академии специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС) за день до начала Всероссийской научно-практической конференции, посвященной вопросам изменений в Жилищном кодексе и новым правилам предоставления коммунальных услуг, был организован круглый стол с представителями профильных СМИ. Проректор ГАСИС по научной работе Павел Жбанов охарактеризовал ситуацию в сфере ЖКХ как сферу информационного вакуума. По его мнению, при отсутствии подготовки специалистов в сфере ЖКХ, СМИ стали, чуть ли не единственным источником обеспечения отрасли методическими материалами. При этом «в СМИ броуновское движение. Нет единой нити. Нет систематизации происходящих процессов», - считает Жбанов.

Руководство ГАСИС намерено изменить ситуацию за счет следующих механизмов:

- ежемесячно для СМИ проводить круглые столы с приглашением специалистов департамента ЖКХ Минрегиона, Академии ЖКХ им. Памфилова, профильных комитетов Госдумы, которые должны информировать СМИ о готовящихся документах;

- проводить мониторинг сферы ЖКХ и готовить ответы на вопросы для соответствующих рубрик в СМИ;

- систематизировать основные вопросы, которые станут предметом обсуждения круглых столов.

Намерения, достойные всесторонней поддержки.

Хочется надеяться, что заявленные намерения - не результат всеобщей легко излечимой «инфекции» от предвыборного периода мечтаний и обещаний.



Конференция, организованная по инициативе Министерства регионального развития состоялась 24-25 августа. Участниками конференции стали представители администраций субъектов Российской Федерации, жилищные инспекторы, представители СРО области управления жилой недвижимостью, а так же МУПов, ДЕЗов. ТСЖ были представлены только Ассоциацией ТСЖ г. Нижний Новгород.

Целью конференции не являлось обсуждение качества принятых нормативных и законодательных документов: они приняты. Участникам предлагалось выработать механизмы, как реализовывать принятые документы. Не обсуждать, а искать способы, институциональные основы того, каким образом в различных аспектах, в том числе экономических, принятые нововведения реализовать в жилищной сфере. То есть, как высказался, представитель жилищной инспекции Тюменской области Вячеслав Лахрин, «заранее договорились сложные вопросы обходить стороной». Однако

руководство ГАСИСа предусмотрело для всех участников конференции десятидневное бесплатное консалтинговое обслуживание. То есть все участники конференции в течение десяти дней могли в адрес Академии присылать возникшие вопросы в области жилищного и коммунального хозяйства. Академия обещала на все поступившие вопросы по электронной почте дать ответы, согласовав их с Министерством регионального развития.

Первое слово для доклада было представлено заместителю директора Департамента ЖКХ Минрегиона Владимиру Мешкову. Наиболее интересной для нашей читательской аудитории в выступлении Мешкова была информация о готовящемся в министерстве регламенте раскрытия информации организациями, осуществляющими свою деятельность в сфере управления многоквартирными домами в сети Интернет. Так же интересен разработанный проект ФЗ «О внесении изменений в КОАП» в части «Установление ответственности управляющих организаций и

ЖКХ в столице

их должностных лиц за нарушение требований законодательства, касающегося раскрытия информации». Согласно законопроекту, на управляющие организации в случае нарушения установленных стандартом раскрытия информации порядка, способов или сроков раскрытия информации, а равно раскрытия информации не в полном объеме и (или) недостоверной информации, будет налагаться **штраф от 30 тысяч до 50 тысяч рублей на должностных лиц, на юридических лиц - от 300 тысяч до 500 тысяч рублей.**

При этом если должностное лицо допустит повторное аналогичное правонарушение, то оно будет дисквалифицировано на срок от одного года до трех лет.

Так же Мешков озвучил ориентировочные сроки введения обязательного членства управляющих компаний в СРО: «Мы предполагаем к пятнадцатому году введение обязательного СРО», - сказал он. Минрегион считает, что необходим переходный период с разработкой системы действенного регулирования деятельности таких организаций.

Далее в своем докладе он перешел к вопросу качества питьевой воды. По мнению докладчика, в этой сфере необходимо принять уже разработанный и принятый Государственной Думой в первом чтении проект ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

В соответствии с его докладом кредитно-финансовые механизмы, и другие механизмы государственно-частного партнерства призваны улучшить состояние коммунальной инфраструктуры.

Поддержку региональных программ предполагается осуществлять путем предоставления средств федерального бюджета в виде субсидирования процентной ставки по кредитам и предоставления грантов. Докладчик так же сообщил, что Минрегионом России подготовлен комплекс мер по привлечению в отрасль частных инвестиций, включающих мероприятия по переходу к долгосрочному тарифному регулированию, приватизации и передачи в концессию государственных и муниципальных предприятий коммунальной сферы, предоставлению долгосрочных бюджетных гарантий. Указанный комплекс мер был утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации 22.08.2011 г. № 1493-Р. Реализация этих документов должна привлечь значительные средства в отрасль.

В докладе Мешкова речь шла и о Федеральных средствах в объеме 22.7 миллиарда рублей,

направленных на софинансирование мероприятий по капитальному ремонту и ремонту дворовых территорий и проездов к ним.

К сожалению, докладчик не касался вопросов контроля над использованием этих средств. А между тем, в Барнауле был примечательный факт. При реализации программы аукцион на право вести контроль над ремонтом выиграла фирма «Патай», которая сама внесла в бюджет 800 тысяч рублей. Результаты аукциона удивили даже бывалых экспертов в сфере госзаказа. Подробности здесь <http://altapress.ru/story/70900/>.

На мой вопрос: «Оговаривалось ли в программе выделение средств для ТСЖ?» докладчик ответил, что не запрещалось. Участники конференции в своих репликах с мест по данному вопросу были единодушны: «Средства выделялись «по благу».

Надежда Фомина, ведущий советник аппарата Комитета по законодательству Государственной Думы, выступила с докладом «Проблемы в сфере управления жилищным фондом и их разрешение в контексте последних изменений Жилищного Кодекса Российской Федерации». Начало доклада ведущего советника было весьма противоречиво. Так, с одной стороны она заявила, что «практика создания фиктивных ТСЖ получила широкое распространение во всех крупных городах нашей страны» с другой стороны сказала, что «большинство граждан все-таки сознательно относятся к домам, в которых живут».

Поправки в ЖК по созданию ТСЖ Фомина прокомментировала следующим образом: «Сделано это было в первую очередь для того, чтобы не бороться с фиктивными товариществами собственников жилья, а предупреждать и пресекать их неправомерные действия с самого начала. Обратите внимание на то, как именно законодатель счел нужным регулировать осуществление контроля в превентивных целях». Далее перечислила все «превентивные меры», предусмотренные поправками.

Так как в предыдущих номерах журнала мы размещали комментарии к поправкам в Жилищный кодекс, комментарий, озвученный ведущим советником аппарата Комитета по законодательству Государственной Думы, размещен на сайте журнала (форум, раздел «Обсуждаем законы»).

Вопросов к ведущему советнику аппарата Комитета по законодательству Госдумы было

много. Особенно от жилищных инспекторов. Ответов мало. При этом прозвучала многообещающая фраза: «Это могут сказать люди, которые на практике. Я не могу».

Слушая выступление Фоминой, вспомнила присланное мне по электронной почте письмо от председателя ТСЖ «Северянин-2» из города Томска Виктора Карельского:

«Мы, председатели ТСЖ, народ бывалый и несмотря на происки всяких московских «мудрецов», больше придерживаемся философии того тетерева из басни Крылова (короче пока у нас есть крылья и главное, поддержка наших жителей, мы лисам не по зубам):

Бежала лисица по лесу, увидала на дереве тетерева и говорит ему:

- Терентий, Терентий! Я в городе была.

- Бу-бу-бу, бу-бу-бу! Была, так была.

- Терентий, Терентий! Я указ добыла.

- Бу-бу-бу, бу-бу-бу! Добыла, так добыла.

- Чтобы вам, тетеревам, не сидеть по деревьям, а все бы гулять по зеленым лугам.

- Бу-бу-бу, бу-бу-бу! Гулять, так гулять.

- Терентий! Кто там едет? - спрашивает лиса, услышав конский топот и собачий лай.

- Мужик.

- Кто за ним бежит?

- Жеребенок.

- Какой у него хвост-то?

- Крючком.

- Ну, так прощай, Терентий! Мне дома недосуг.»

О том, что грамотные председатели ТСЖ «лисам не по зубам», подтвердил далее в своем выступлении и руководитель Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ Андрей Широков, комментируя вопросы жилищных инспекторов: «жилищные инспекции сами не знают, как себя применить в жилищной системе, потому что законодательство настолько противоречиво, что, если придешь к грамотной управляющей компании, она скажет: «Ты кто такой?», а если придешь к грамотному председателю ТСЖ, он это еще быстрее скажет».

ОБ ОСТАЛЬНЫХ ТЕМАХ КОНФЕРЕНЦИИ

Правилам предоставления коммунальных услуг было уделено много времени. НО! Правила еще не вступили в силу. Более того, к Правилам уже готовятся поправки в связи с изменениями в Жилищном кодексе. Нормативы потребления также не утверждены. При таком хромом и одновременно галопирующем законодательстве, на мой взгляд, не исключено продление сроков вступления Правил в силу.

Из выступления начальника отдела нормативно-правового регулирования жилищно-коммунального хозяйства Департамента Минрегиона Максима Мамсурова следовало, что в Приказе Министерства регионального развития

«Об утверждении примерной формы договоров управления» будут изложены основополагающие принципы, необходимые для включения в договоры.

Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации Николай Васютин подчеркнул, что органы государственного жилищного контроля, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации продолжают работать в соответствии с Постановлением Правительства 1994 года. Поскольку правовой статус жилищной инспекции в настоящий момент не определен, мы намерены в дальнейшем подготовить отдельное интервью с Васютиным.

Для участников конференции провели экскурсию по зданию ГАСИС в целях демонстрации реального внедрения ресурсосберегающих технологий в учебном заведении и в гостинице при Академии. ГАСИС полностью отказалась от услуг Московской объединенной энергетической компании (МОЭК) по подаче теплоносителя в свои здания, установив тепловые насосы по рециркуляции воздуха.

Сауле БЕРКИМБАЕВА

СЕМИНАР, ОРГАНИЗОВАННЫЙ ТПП РФ

В конце сентября Комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства был организован семинар «Реформа жилищного и коммунального хозяйства: тарифное регулирование отрасли». На семинар приехали руководители управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций из 51 региона страны. Интерес к вопросам тарифообразования понятен. Жители крайне недовольны постоянно возрастающими платежами за коммунальные услуги, которые по их представлениям уже сейчас находятся на грани допустимого и все равно будут продолжать расти, хотя мировая практика говорит о том, что суммарно платежи по ЖКУ не должны превышать 12% от доходов семьи.

Управляющие компании и ресурсники также недовольны, поскольку регулирование тарифов со стороны государства мешает процессам капитализации отрасли, получению нормальной прибыли.

Участников семинара, прежде всего, интересовал вопрос: как разрешить разногласия в вопросах формирования тарифов и начисления платежей, которые возникают между ресурсоснабжающими организациями, управляющими компаниями и собственниками жилья, и что ждет систему в будущем.

Свои новые уже разработанные законопроекты в области тарифообразования представило Минэкономразвития. Документ очень большой,

сложный для понимания даже специалистами ресурсных организаций, так что разработчикам еще не раз придется давать разъяснения по данному законопроекту на различных семинарах и конференциях. Для нас, простых потребителей, вполне достаточно будет узнать, что такой законопроект подготовлен и в его основе лежит принцип долгосрочного тарифного регулирования, что, по мнению Шпилевого П.В., зам. директора Департамента государственного регулирования тарифов, привлечет дополнительные средства в отрасль, привлечет инвестора. Это касается электросетей, теплоснабжения, водоснабжения. Наиболее запутанный вопрос по горячей воде до сих пор не решен. Как сказал Шпилевой: «этот вопрос не решен, потому что не решен». Коротко, но не ясно.

Некоторые пояснения по горячей воде в своем выступлении представила Минофьева Г.А., преподаватель кафедры

«Управляющих компаний» из города Перми. Пермские управляющие компании смогли найти конструктивный диалог с ресурсоснабжающими компаниями и передали им часть долгов по договору цессии. Такое решение вызвало «бурю» в зале, где большинство составляли именно представители ресурсоснабжающих



«Правовое регулирование строительства и ЖКХ» ГАСИС. Минофьева разъяснила, каким образом будет формироваться тариф на горячую воду на ближайший 2012 год. Методика содержится в Приказе №47 Минрегиона от 15.02.2011г. А 210-ФЗ объясняет, каким образом будет формироваться тариф на горячее теплоснабжение при закрытой системе, когда от ЦТП идет так называемая «четырёхтрубка» (абоненту приходит 4 трубы). Закон формирует тариф на горячую воду только для данной системы.

Еще одна актуальная, весьма болезненная тема, обсуждавшаяся на семинаре - проблема неплатежей. Свое решение предложила Котова Е. Ю. президент НП «Ассоциация уп-

организаций. Тем не менее, в городе Перми ресурсники пошли на это, понимая, что иначе вернуть долги будет проблематично.

Обсуждался вопрос и о норме закона, которая дает возможность жителям заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. Об этом много говорили, рады были такой норме все. Жители радовались тому, что их теперь не будет обманывать управляющая организация, а УО полагала, что теперь все неплатежи лягут на плечи ресурсников. Оказывается, все не так радужно, как мечталось. Управляющие организации не

вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, говорит законодатель. Не хотят естественные монополии брать на себя столь сложные проблемы.

За два дня работы семинара слушатели получили массу информации о том, что законодатель трудится, не покладая рук над новыми нормами и законами, однако утверждать, что это поможет отрасли выйти из кризиса, пока нельзя, и пока нельзя сказать, что опасность возникновения коллапса миновала. Да и вопросов к законодателям и представителям власти у участников семинара только прибавилось.

Галина СОЛОНЕЦКАЯ

Рассмотрение вопросов

САМАРА

8 сентября в городе Самаре прошла конференция «Энергосбережение в жилищном фонде и коммунальном хозяйстве».

Организаторами мероприятия выступили «Комитет по предпринимательству в сфере ЖКХ ТПП РФ» и НП «Приволжское объединение предприятий и организаций ЖКХ».

На конференции предложили несколько вариантов по энергосбережению для освещения подъездов, для лифтового оборудования. Также были представлены новые технологии для повышения энергоэффективности в системах отопления.

Обсуждали плюсы и минусы целевых программ энергосбережения и повышения энергоэффективности предприятий. Участники конференции отметили, что минусом сегодняшних энергетических обследований является отсутствие единой выстроенной системы. Паспорта энергоэффективности отправляются в город Москву. Если все регионы поступят аналогичным образом, то поедут КамАЗы, вагоны документов. Смогут ли в столице организовать проверку такого объема информации? В городе открылось значительное количество энергоаудиторских фирм, работающих без лицензии и безрезультатно. А суть энергоаудита не процесс, а результат!

Участники конференции откровенно говорили о том, что большинство председателей ТСЖ (ЖСК) уже не молоды, а полнокровной замены им нет. Поэтому в городе, на базе МБУ «Ресурсный центр поддержки развития местного самоуправления», при поддержке специалистов проекта «ВСЕ ДОМА», создается единая база - реестр специалистов-управленцев, в первую очередь, из числа молодежи.

Основные проблемы, озвученные с мест:

- из-за отсутствия циркуляции собственники, установившие индивидуальные приборы учета, вынуждены оплачивать холодную воду по цене горячей;

- проблема поверки приборов учета из-за отсутствия достаточного количества специалистов;

- УК не активизируют работу по установке приборов учета, надеясь лишь на средства собственников;



Участники конференции отметили, что минусом сегодняшних энергетических обследований является отсутствие единой выстроенной системы.

- УК всячески затягивают процесс установки собственниками приборов учета. Это проявляется

во-первых, в выдаче технических условий на установку приборов. Во-вторых, при приеме их в эксплуатацию. Для того, что бы получить технические условия, в отдельных УК требуется ждать 2-3 месяца. Приемка приборов может растянуться минимум на 2 месяца.

Участники проекта «ВСЕ ДОМА» намерены освещать конкретные проявления озвученных проблем в СМИ, в блогосфере и оказывать поддержку жилищным объединениям.

Кроме этого, заключив соглашение о сотрудничестве с МБУ «Ресурсный центр поддержки развития местного самоуправления», участники проекта «ВСЕ ДОМА» намерены в ноябре этого года помочь организаторам провести отдельный форум для рассмотрения проблем ТСЖ и ЖСК.

Светлана ЛЕБЕДЕВА,
член НП «РКС ЖКХ Самарской области»,
руководитель проекта «ВСЕ ДОМА»,
г. Самара

ЖКХ в регионах

ЯРОСЛАВЛЬ

Острые вопросы Жилищного законодательства, реформирования ЖКХ обсудили в городе Ярославле 14-15 сентября 2011 года на Всероссийской конференции «Строительство и жилищно-коммунальный комплекс». Более 200 человек собрались на мероприятие. В город Ярославль приехали гости из 24 территориальных образований.



О НОВОМ ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ

Оживленная дискуссия развернулась вокруг выступления Хованской Г.П., депутата ГД РФ, члена Комитета по строительству и земельным отношениям, председателя подкомитета по реформированию ЖКХ. Были затронуты вопросы по 354 Постановлению о новых правилах предоставления коммунальных услуг. Обсуждались поправки к новому Жилищному кодексу.

Хованская Г.П. отметила, что поправки в Жилищный кодекс противоречат Конституции. Норма Жилищного кодекса об обязательном создании совета дома противоречит статье № 30 Конституции РФ. Теперь, если у дома нет жилищно-строительного кооператива (ЖСК) или ТСЖ, то должен быть создан совет дома. При этом если совет дома не выбирается в течение года, то орган местного самоуправления проводит собрание и выбирает его сам. Норма обязывает избрать совет многоквартирного дома, что противоречит Конституции РФ. Никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо общественное объединение или пребыванию в нем (ч. 2 ст. 30 Конституции РФ). А норма противоречит и Закону РФ «Об общественных объединениях». По мнению Хованской Г.П., советы домов имеют право

на существование, но только на добровольной основе.

«ПРАВИЛА» ПРОВОЦИРУЮТ НАСЕЛЕНИЕ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ СЧЕТЧИКОВ!

Постановление Правительства РФ № 354 утверждает, в частности, способ (формулу) расчета оплаты услуг холодного и горячего водоснабжения в многоквартирном доме на общедомовые нужды. Она существенно ущемляет, по мнению представителей общественности и специалистов, права собственников жилых помещения в многоквартирном доме, установивших индивидуальные приборы учета расхода холодной и горячей воды.

В частности, размер платы за «общедомовые нужды» отныне будет рассчитываться следующим образом - объем воды по общедомовому счетчику минус объем воды по ИПУ, минус объем воды, посчитанный по нормативам для квартир, не оборудованных приборами учета и нежилых помещений. Все это делится на площадь всех жилых и нежилых помещений, умножается на площадь квартиры, затем помножается на тариф. Таким образом, перерасход воды в квартирах, которые платят по нормативу, потеря воды по вине компании, эксплуатирующей МКД и т.д. - будут тоже считаться «общедомовыми нуждами».

Данное положение вещей приведет к массовому отказу от установки новых и демонтажа существующих ИПУ, - считает Лебедев М.В., член Научно-Экспертного Совета при рабочей группе Совета Федерации по мониторингу практики применения ФЗ № 261-ФЗ, заместитель председателя правления Национального союза энергосбережения.

ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ЛАМПОЧКИ - ЭТО «МИНА ЗАМЕДЛЕННОГО ДЕЙСТВИЯ»?

Компактные люминесцентные лампы (КЛЛ) мы называем «энергосберегающими лампочками». Почему так опрометчиво мы бросились на вывод из обращения ламп накаливания и

замену их на КЛЛ? А ведь КЛЛ - это «мина замедленного действия» на долгие годы. Каждая такая лампа содержит 3-5 мг ртути, находящейся в виде паров. Поэтому опасность представляет не только процесс утилизации отработанных ламп, но и неаккуратное обращение с ними. Разрушенная или поврежденная колба лампы высвобождает пары ртути, которые могут вызвать тяжелое отравление. В условиях стандартного закрытого помещения без проветривания в результате повреждения одной лампы концентрация ртути в воздухе может превышать предельно допустимую норму более чем в 160 раз.

Еще одна существенная деталь, о которой молчат даже специалисты-энергетики, это влияние КЛЛ на качество электроэнергии в сети. Люминесцентные лампы (их пусковые аппараты) являются импульсными источниками напряжения, то есть при их включении напряжение в сети резко, хотя и кратковременно, возрастает из-за проявления высокочастотных гармоник. Электрический ток по своей природе имеет синусоидальную форму, чем плавнее эта синусоида, тем меньше гармоник, тем «чище» ток и тем лучше работают различные электробытовые приборы. Высокочастотные гармоники разрушают синусоиду, делая ее похожей на пилу.

Чем это грозит? При большом количестве люминесцентных ламп в доме хуже будут работать кофемолки, миксеры, кухонные комбайны и даже микроволновки. Также это приводит к перегреву нулевого провода, по которому ток возвращается в электросеть. От этого перегреваются и перегорают провода. Из-за высокого импульсного напряжения перегорают пробки и срабатывают предохранители. Но все это лишь бытовые проблемы.

Из-за большого количества экономичных ламп в металлоконструкциях заземленных электроустановок стоящих по соседству домов может создаваться большая разница потенциалов, в земле появятся блуждающие токи, небольшие, но достаточные для того, чтобы постепенно разрушать трубы различных коммуникаций, например холодной воды и канализации.

Острейшим образом стоит проблема сбора и демеркуризации этих ламп. Процедура эта платная (в среднем 15 руб. на лампу) и откуда брать эти деньги, никто пока не удосужился подумать. Хотя Национальный союз энергосбережения, научноэкспертный совет при рабочей группе по мониторингу практики применения Федерального закона № 261-ФЗ в Совете Федерации, неоднократно призвала федеральные власти обратить внимание на опыт европейских стран в этом вопросе. А именно на введении «зеленого» налога. А пока, фактически почти пять лет, происходит ртутное

заражение всей территории страны, и именно в бытовом секторе. Массовое бытовое использование КЛЛ в этом случае - это экологическая катастрофа для России, - подчеркнул в своем выступлении Лебедев М.В.

В ЕВРОПЕ 25% ЭНЕРГОРЕСУРСОВ ИДЕТ НА ОТОПЛЕНИЕ, А В РОССИИ 50%!

В России 45-50% производимых энергоресурсов идет на нужды ЖКХ. Неавтономность и нежизнестойкость существующего массового индустриального жилья стала очевидной и ставит под угрозу весь жизненный уклад народа, - отметил в своем выступлении Жохов А.Ю., заместитель директора Центра малоэтажного домостроения.

В Европе 25-35% энергоресурсов идет на отопление, у нас 45-50%. В России холоднее, нам надо строить более теплые дома. Но почему-то в Европе термосопротивление рекомендуется 6,7 и более, а у нас в самой холодной стране мира - 3,2. Почему не повышаем норматив? Представители строительной науки говорят, что «дальнейшее увеличение требований к теплозащите стен нежелательно». Интересно, почему это? Оказывается, это приведет к кризису промышленности стройматериалов, т.к. она не сможет выполнить новые нормативы. Получается, что нам нужна стройиндустрия, выпускающая холодные дома! 40% промышленного потенциала страны занято обогревом космоса, а ученые переживают, что эта огромная индустрия останется без работы, - сообщил в своем докладе Жохов А.Ю.

Основных каналов теплопотерь дома три: через ограждающие конструкции, через окна и с теплом вентилируемого воздуха.

Решение этих проблем есть! Участники конференции и познакомились с опытом применения гигрорегулируемой вентиляции, с передовыми методами устранения критических мостиков холода, технологиями мультикомфортного энергоэффективного дома, инновационными теплоизоляционными материалами.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ НА ВЫСТАВКЕ «ВАШЕ ЖИЛИЩЕ»

В рамках работы конференции прошла 17-я выставка энергоэффективных технологий для строительства и ЖКХ «Ваше жилище».

Большинство экспонентов отметили высокую эффективность своего участия в выставке.

Сайт конференции и выставки: www.energoresurs.ru (на сайте можно найти тексты всех докладов).

Елена ЛЕОНОВА,
зав. сектором ИАЦ ТПП-Интерпроект

В ущерб общественному самоуправлению

Вольдемар МИХАЙЛОВ -

президент АНО «Ростовская областная ассоциация ТСЖ, член Общественной палаты Ростовской области, член Региональной комиссии правительства Ростовской области по реформированию жилищно-коммунальной сферы, профессор ДГТУ

Общественное самоуправление в жилищной сфере - ключевая политическая установка новейшего российского законодательства. Вовлечение собственников помещений в многоквартирных домах в управление общим имуществом этих домов красной линией проходит через законодательные акты 90-х годов прошлого столетия, через первую редакцию Жилищного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации.

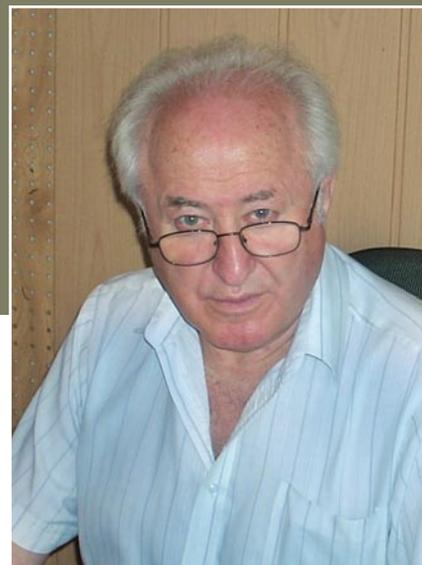
Наиболее совершенной формой общественного самоуправления в жилищной сфере признано объединение собственников помещений в многоквартирных домах в товарищество собственников жилья. Эта форма позволяет объединенным собственникам жилья вступать в хозяйственный оборот в качестве юридического лица со своим расчетным счетом и балансом, со своим руководством, которое не только несет ответственность перед собственниками жилья по трудовому договору и в рамках Гражданского и Уголовного кодексов РФ, но и обременено моральной ответственностью «соседа» и материальной ответственностью за сохранность своей собственности - принадлежащих этому руководству помещений в управляемом ими доме.

Развитие ТСЖ в России началось после принятия Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Закон

был несовершенен и его базовое положение об обязательном участии в ТСЖ всех собственников жилья многоквартирного дома (по примеру ЖСК) было аннулировано Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 № 10-П, как противоречащее конституционному праву граждан на свободный выбор объединений. С введением в действие Жилищного кодекса РФ Закон «О товариществах собственников жилья» утратил силу.

Новый толчок в развитии ТСЖ дал Федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», который поставил одним из условий получения субъектами Российской Федерации финансовой поддержки на капитальный ремонт жилищного фонда из федерального бюджета - наличие в управлении ТСЖ 5% многоквартирных домов от общего числа таких домов и доведение их количества до 10% к 1.01.2010 года и до 20% к 1.01.2011 года.

Началась, «сплошная ТСЖизация». Однако неподготовленные к такому поспешному рывку собственники жилья быстро выдохлись, ресурс их активности в большинстве субъектов Российской Федерации, воспользовавшихся поддержкой федерального бюджета, был исчерпан на 10 процентах. И начались бюрократические игры органов местного самоуправления по созданию липовых ТСЖ под благовидным



предлогом получения федеральных средств на капитальный ремонт жилья. Но и это не помогло - число многоквартирных домов, в которых собственники жилья после капитального ремонта отказались создавать ТСЖ, стало исчисляться тысячами. Законодатель, во избежание финансового коллапса, который мог быть вызван обязанностью субъектов Российской Федерации, не выполнивших условия Закона, вернуть в федеральный бюджет все полученные по Закону средства, под закрытие 2010 года был вынужден в аварийном порядке принять изменения в 185-ФЗ, отменив последние 20%.

Так был нанесен первый ущерб идее общественного самоуправления в жилищной сфере. ТСЖ были скомпрометированы в глазах собственников жилья и законодателя.

Жилищный кодекс РФ установил три способа управления многоквартирными домами: непосредственное управление собственниками помещений, управление ТСЖ, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом и управление управляющей организацией.

Непосредственному управлению Жилищный кодекс уделил три статьи, а в последней

редакции (Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ) практически исключил действие этого способа в городах, ограничив право на его выбор многоквартирными домами, в которых количество квартир составляет не более двенадцати.

Управляющим организациям посвящены отдельные разрозненные статьи Жилищного кодекса о взаимоотношениях этих организаций с собственниками жилья и поставщиками коммунальных ресурсов.

Жилищно-строительным кооперативам досталась от нововведений только одна статья 116.1 «Требования к должностным лицам жилищного кооператива», в которой законодатель, боясь глупости своего электората, ограничил право занимать руководящие должности в кооперативе лицам, скомпромети-

ровавшим себя судимостью или банкротством. Почему-то такие ограничения не установлены руководящим работникам ТСЖ и управляющих организаций.

Товариществам собственников жилья посвящен раздел VI Жилищного кодекса, который больше всего пострадал от испуга законодателя «сплошной ТСЖизацией».

Почему-то законодатель не испугался «сплошной СРОизации» управляющих организаций, которая позволила стянуть через «саморегулируемые» управляющие организации огромные средства собственников жилья в столицу нашей Родины на создание «СРО-министерств» по управлению многоквартирными домами. Это мощное лобби хорошо постаралось, разрушая основы общественного самоуправления в жилищной сфере.

Федеральный закон от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ написан как будто под диктовку этих СРО-министерств. В законе, конечно, и управляющим организациям досталось, - в основном, на информационном поле. Но товариществам собственников жилья досталось намного больше. Многие ТСЖ думают о самоликвидации - и фронт работ для управляющих организации заметно расширится.

Можно понять законодателя: поспешность в развитии самоуправления в жилищной сфере привела к острому конфликту между этой политической установкой и организационно-техническими требованиями профессионализма при управлении многоквартирными домами. Избранные по случайным признакам члены и председатели правлений товариществ не могут

УДАРИМ ПО ТСЖ НОВЫМИ ЗАКОНАМИ!



Рисунок Ирины Мусориной, преподавательницы рисования в художественной школе, идея Адель Шахнович г. Новосибирск

обеспечить даже минимальных требований профессионализма. Это поняла наша правящая партия «Единая Россия», выдвинувшая партийный проект «Управдом». К сожалению, дальше выдвижения этот проект пока не пошел, но сигнал подан.

На площадке этого проекта лежит решение названного конфликта. И не надо огорождать «советах многоквартирных домов» - проблема разрозненности собственников жилья лежит не в отсутствии регламентов, а в менталитете наших граждан. В большинстве многоквартирных домов их не соберешь на общее собрание. А где уж там выполнять те многохитростные процедуры троекратного сбора подписей, предписанных изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Федеральным законом № 123-ФЗ. Проявление этого менталитета подтверждает печальный опыт «старших по домам» и «домовых комитетов», стихийно созданных при содействии управляющих организаций, которым предписано визировать у собственников жилья акты якобы выполненных работ. Да что толку в этих актах - деньги то собственников уже в кассе управляющих организаций.

Можно согласиться с законодателем - управлять домом должны профессионалы (только где их нынче возьмешь, если профессии «управдом» нет даже в «Квалификационном справочнике» и разгромлены все профтехучилища). **Но ключи от этого управления - деньги - должны быть в руках объединенных собственников жилья. И это объединение должно носить не декларативные формы «советов» и «старших по домам», а устойчивую форму юридического лица со своим расчетным счетом.** Конечно, функции этого юридического лица по управлению многоквартирным домом можно ограничить финансовым «обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан» - распоряжением деньгами собственников жилья

по решению общего собрания этих собственников. А все организационно-технические функции управления, требующие профессионализма, должны выполняться профессионалами - управдомами на трудовых или подрядных договорах, или управляющими компаниями по договору управления многоквартирным домом.

К сожалению, законодатель пошел по пути свертывания общественного самоуправления в жилищной сфере.

Ущерб, который нанесет Федеральный закон № 123-ФЗ обществу самоуправлению надуманными изменениями почти всех статей раздела VI «Товарищество собственников жилья» - этой наиболее совершенной форме общественного самоуправления в жилищной сфере, будет заметен в ближайшие месяцы. Запретив членам правления товарищества, включая председателя правления, находиться в трудовых отношениях с товариществом, законодатель исключил возможность собственников помещений в многоквартирном доме в порядке трудовой деятельности управлять своим домом и столкнул их в объятия управляющих организаций или наемных управдомов. А эти варианты способов управления имеют свои недостатки, как будто не замеченные законодателем:

- наемный управдом не может быть отнесен к органам управления ТСЖ в соответствие со статьей 144 Жилищного кодекса;

- наемный управдом не проживает в управляемом доме, и ему трудно ориентироваться в социальном статусе жителей дома;

- наемный управдом не обременен моральной ответственностью «соседа»;

- наемный управдом не обременен ответственностью за сохранность своей собственности - принадлежащего ему помещения в управляемом доме.

А управляющие организации,

как коммерческие структуры, обременены еще и основной целью своей деятельности - получением прибыли и ее распределением между учредителями (смотри статью 50 Гражданского кодекса РФ). Но где ее возьмешь, эту прибыль, на наших изношенных домах? Вот они и превращают себестоимость в прибыль, получая оплату за невыполненные услуги с не понесенными затратами.

Абсолютное большинство председателей правлений товариществ, освоивших сферу жилищного управления лучше всех собственников помещений в многоквартирном доме товарищества, будут вытеснены из управления своими домами, так как вряд ли согласятся с общественным характером своей деятельности, не дающей им права ни на трудовой стаж, ни на взносы в пенсионный фонд, ни на твердую зарплату. Вряд ли найдутся в большинстве многоквартирных домов такие собственники жилья, которые в условиях разгула рыночных отношений возьмут на себя бремя управления многоквартирным домом на условиях общественной деятельности с ожиданием благодетельного решения общего собрания о вознаграждении. Тем более что функции общественного самоуправления в жилищной сфере так забюрократичны и усложнены законодателем, что на их выполнение нужны значительные затраты труда.

Нет, не хватает нашим законодателям мудрости библейского Моисея, который, прежде чем вывести иудейское племя к земле обетованной, сорок лет терпеливо водил его по пустыням, пока не вымерли все, кто знал египетское рабство.

Вот они и выплеснули впопыхах в предвыборный год вместе с водой недостатков, накопившихся в области общественного самоуправления в жилищной сфере, уже окрепшего ребенка - товарищества собственников жилья, созданные не по воле чиновников, а по инициативе собственников.

Счетная палата о нарушениях при проведении капитального ремонта

30 сентября 2011 года в Счетной палате РФ состоялась пресс-конференция аудитора СП РФ Александра Филиппенко по результатам проверки законности и эффективности расходования в 2008-2011 годах субъектами Российской Федерации и муниципальными образованияами средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и средств долевого финансирования, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

- Если говорить в общем, то формирование Фонда ЖКХ и его деятельность в целом позитивно сказались на ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве, - считает Александр Филиппенко. - В этой сфере активизировалось развитие рыночных отношений. Если до начала деятельности Фонда ЖКХ работы по капитальному ремонту многоквартирных домов ежегодно проводились в объеме 0,4 процента от общей площади жилья, то за период деятельности Фонда ЖКХ объем ежегодно ремонтируемого жилья увеличился до 4 процентов.

В то же время, отсутствие должного контроля со стороны региональных и муниципальных органов власти за проведением работ по капитальному ремонту МКД и переселению граждан из аварийного жилищного фонда привело к невыполнению отдельных региональных программ, длительному неосвоению денежных средств, в отдельных случаях к их неэффективному использованию и нарушению условий предоставления финансовой поддержки, а также к необоснованной оплате невыполненных работ и снижению качества проводимых работ.

- В результате огромное количество денег, беспрецедентное количество, я подчеркиваю, расходуется неэффективно. Это деньги, которые вовремя не использованы, - отметил Александр Филиппенко. - В ходе контрольных мероприятий Счетной палатой выявлены нарушения при расходовании бюджетных средств на общую сумму 33,3 миллиарда рублей. Из

них 1,2 миллиарда рублей - заключение муниципальных контрактов без проведения конкурсных процедур, 16,4 миллиарда рублей - неэффективное использование средств, включая остатки средств по счетам, 1,3 миллиарда рублей - превышение авансовых платежей, 9,4 миллиарда рублей - нарушение условий предоставления господдержки, установленных федеральным законом №185-ФЗ и иные нарушения.

- Деньги, полученные из Фонда ЖКХ, в регионах достаются зачастую без конкурса людям, которые не обладают ни лицензией, ни средствами для выполнения программы, рассказал журналистам Александр Филиппенко. - Другая «классика» мошенничества: строительство дома на бумаге - составлены отчеты о строительстве и приемке МКД в эксплуатацию, деньги ушли, а переезжать из аварийного жилья людям некуда. Поэтому следователям предстоит

провести огромную работу: свыше 1400 дел возбудили правоохранительные органы по результатам проверки, проведенной Счетной палатой.

Свое особое мнение аудитор СП РФ Александр Филиппенко высказал по поводу перспективы реформы ЖКХ.

- Мне известно, что готовится законопроект, который предполагает, что после завершения деятельности (в соответствии с законом) Фонда ЖКХ с 1 января 2013 года, его функции перейдут к региональным фондам. Полученный практический опыт дает мне основания сомневаться в способности таких структур выполнить задачи и достигнуть цели, которые поставлены реформой ЖКХ. Считаю, что необходимо продолжить поиск адекватного, эффективного механизма, который позволит не скатиться на уровень 2008 года и сохранить достигнутые положительные результаты реформирования жилищно-коммунальной сферы, - резюмировал аудитор СП РФ Александр Филиппенко.

Управление по связям с общественностью государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ

От редакции

Ассоциация собственников жилья Приморья в рамках прав, предоставленных законом «Об общественных организациях», подвергла анализу эффективность освоения регионом федеральных средств на примере отдельного дома. Из выводов экспертов следует, что разница между представленной к закрытию работ сметой и реальным объемом работ составила 10 997 738, 41 рублей, что составило 44 процента от общей стоимости освоенных средств. Ассоциацией направлено обращение с изложением данного факта Председателю Правительства Российской Федерации ПУТИНУ В.В. с просьбой обратить внимание на нецелевое использование федеральных средств и провести проверку в части уже израсходованных средств в рамках 185-ФЗ. Подробнее - на сайте www.pr-tsjs.ru в разделе «Новости подписчиков журнала».

Предварительный ответ из Аппарата Правительства Российской Федерации (исх. № П9-38260 от 15 сентября 2011г.), поступивший в Минрегион, Администрацию Приморского края, в Фонд содействия реформированию ЖКХ гласит: «Просьба рассмотреть с участием заявителя и о результатах проинформировать Аппарат Правительства Российской Федерации».

Варианты выполнения государством ранее возникших обязательств

В связи с прекращением деятельности Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства возникает вопрос: как будет финансироваться капитальный ремонт и модернизация многоквартирных домов после 1 января 2012 г.

В настоящее время экспертным сообществом обсуждаются два варианта закона о капремонте. Первый подготовлен Фондом содействия реформированию ЖКХ и Минрегионом. Второй - Минэкономразвития.

Первый вариант - проект Федерального закона «О Федеральном и региональных фондах капитального ремонта многоквартирных домов» предусматривает введение по регионам обязательной платы за капремонт для всех собственников. Накопленные средства будут аккумулироваться на счетах регионального фонда капремонта. Перераспределение накопленных и «имеющихся в его распоряжении временно свободных денежных средств» для финансирования работ по осуществлению капитального ремонта путем:

а) предоставления займов выбранным уполномоченным кредитным организациям;

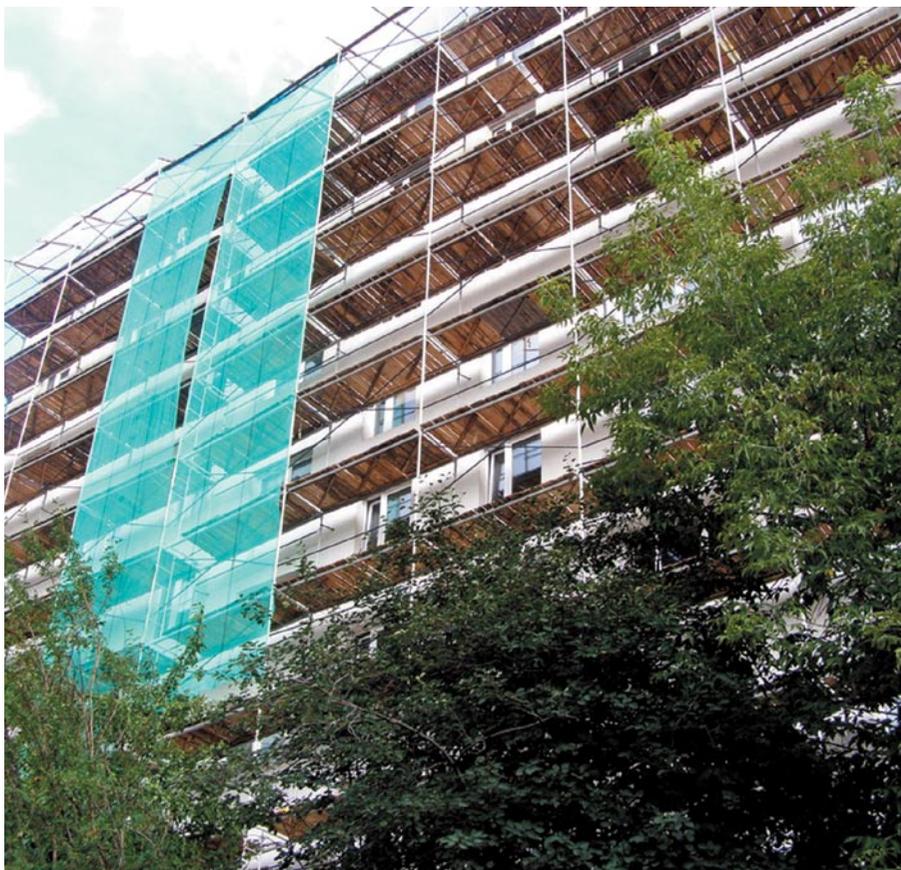
б) предоставления займов управляющим организациям, товариществам собственников жилья (жилищным кооперативам) и собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом.

Управлять средствами будут чиновники в зависимости от потребности дома в капремонте. Ряд отрицательных заключений по поводу предложенного законопроекта уже поступили в органы Федеральной власти. Ассоциации жилищных объединений однозначно считают, что «что предлагаемая Минрегионом модель - это возвращение в советский период, когда средства расходовались методом перекрестного субсидирования и никак не контролировались. Кроме того, такая модель противоречит духу самой реформы ЖКХ, направленной на формирование ответственного собственника».

Второй вариант - проект закона от Минэкономразвития продвигает модель, в которой средства собственников в размере, который соответствует потребностям дома в капитальном ремонте, будут накапливаться на счетах собственников и расходоваться по решению общего собрания собственников жилья.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ВАРИАНТ

Комитетом по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ под руководством Андрея Широкова подготовлен и отправлен в Правительство РФ проект закона, предусматривающий «фиксацию обязательств органов публичной власти по оплате невыполненных ранее капитальных ремонтов МКД (например, в форме акционирования долгов). Это будут зафиксированные документально: обязательства публичной власти (как бывшего собственника жилой недвижимости) по участию в содержании и восстановлении общего имущества конкретно для каждого МКД до и после проведения необходимых ремонтов». Для реализации проекта, предложенного ТПП, требуется выпуск ценных бумаг - долговых обязательств



государства. «Указанные ценные бумаги в нужный момент могут быть проданы или могут стать залогом при получении банковского кредита на необходимые собственникам работы по ремонтам общего имущества и/или по его энергоэффективной модернизации», - говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Модель, продвигаемая ТПП, по моему мнению, в определенной степени коррелирует с идеей «ремонтных сертификатов» и глубоко ее развивает. Идея «ремонтных сертификатов» описана в журнале «Председатель ТСЖ» № 2, 2007 г., стр. 24. Приведу выдержку из упомянутого материала: «Суть ремонтного сертификата сводится к юридическому оформлению отсроченного долгового обязательства государства перед собственниками жилья в виде выдачи им своеобразного векселя - ре-

монтного сертификата... Схема действия ремонтного сертификата довольно проста. Государство, в лице субъекта Федерации выпускает векселя - ремонтные сертификаты на сумму от объемов всего перечня работ по капремонту общего имущества, которая формируется после технического обследования жилых домов.

Ремонтный сертификат передается в объединение собственников жилья, выбравшим ту или иную форму управления (ТСЖ, НУ, УК). Граждане нанимают подрядную организацию, которая берет на себя обязательства по ремонту на сумму, прописанную в сертификате. После этого организация может взять в банке кредит на проведение работ под гарантии векселя. Когда ремонт будет закончен и подписан акт приемки работ, граждане передают подрядчику сертификат для предо-

ставления в банк. Средства по данному векселю государство выплачивает банку».

Идея ремонтных сертификатов в 2007 году неоднократно озвучивалась в торгово-промышленной палате города Санкт-Петербурга. Также она была представлена на первом Конгрессе жилищного движения в Астрахани в сентябре 2007 года. Тогда представители жилищных объединений России однозначно высказались в поддержку идеи ремонтного сертификата.

Считаю, что в настоящий момент, необходимо внимательно изучить проект закона, подготовленный Комитетом по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ. Полный пакет документов размещен на сайте журнала «Председатель ТСЖ» www.pr-tsjs.ru.

Сауле БЕРКИМБАЕВА

Создание сайтов для ТСЖ

23 сентября 2010 года принято постановление Правительства РФ, обязывающее организации по управлению многоквартирными домами в течение двух месяцев опубликовать в Интернете информацию о своей деятельности: тарифы, перечни предоставляемых услуг, цены на закупаемые материалы и услуги поставщиков, информацию о своей хозяйственной деятельности.

Таким образом, у граждан появится возможность отслеживать, на что расходуются средства, а также оценить и сравнить деятельность управляющих компаний.

В этой связи журнал «Председатель ТСЖ» предлагает свою помощь в создании сайтов для ТСЖ.

У нас вы можете заказать как небольшой сайт-визитку, так и более солидный сайт с фотогалереей, форумом и т.п. Поскольку сайты создаются с помощью системы управления сайтами, в дальнейшем вы сможете самостоятельно вносить изменения, дополнения, для чего возможно обучение персонала. Если у вас нет человека, который будет этим заниматься, мы можем предоставить вам услуги по сопровождению сайта.

В том случае, если вы по каким-либо причинам не готовы заказать свой сайт, журнал «Председатель ТСЖ» предоставляет также возможность опубликовать требуемые данные о вашем ТСЖ на web-страницах своего сайта.

Получить более подробную информацию можно на сайте www.pr-tsjs.ru



Все дело – в крыше

История ремонта кровли на доме № 49 «В» на улице Коминтерна в городе Твери напоминает нечто среднее между вечным детективом и совершенно секретным расходом денег. То брак всплывет, то проведенный по документам ремонт никто не видел, то игнорируя жильцов и собственников, деньги тратятся без ведома собственников, причем жильцы еще остаются должны.

А ДОЖДЬ ТЕЧЕТ... В КВАРТИРЫ

Цитата из письма в Администрацию города Твери: «...В ночь с 27 на 28 мая 2006 года в нашей квартире во время дождя... протекла вода...».

Другая цитата из письма в Администрацию города Твери: «...мною были выявлены факты приписок при составлении актов на выполненные работы ООО «Фаворит+». А именно:

11 июля 2007 года мне были представлены на ознакомление и подпись акты выполненных работ... При ознакомлении с актами неожиданно выяснилось, что цифры списания материальных ресурсов явно завышены. Так на покраску одной лавочки «Фаворит+» списывает краску на 5 кв. метров покрытия... А по дому № 49 «В» на улице Коминтерна... указаны выполненные работы

по покраске качелей и «паутины», которых вообще-то нет в наличии на придомовой территории указанного дома!».

Скажу прямо: на это получены отписки из Администрации города Твери и невнятные объяснения в «Фаворит+». Чиновники и работники фирмы указывали, что ничего страшного не произошло, нечего шум поднимать. Поганенькая логика таких рассуждений понятна. Гад и сволочь, оказывается, старший по дому, узрел приписки, вместо того, чтобы, не читая подписать акт. Тогда деньги за не сделанные работы пошли бы прямиком в карман организации, проводившей ремонтные работы.

ВРОДЕ РЕМОНТ КРЫШИ СДЕЛАЛИ?

Из нового письма в Администрацию города Твери:

«...Во время урагана и ливня 13 июля 2007 года на нашем доме произошли многочисленные протечки воды через кровлю в квартиры, через электрические щитки в подъезд, через окна на лестничной клетке в подъезд...».

...Обращаю также Ваше внимание, что во время дождей 25 и 26 июля 2007 года протечки в квартиры и иные помещения дома возобновились. При этом вода протекает и в квартиры, расположенные ниже 12 этажа, а по электрическим щиткам вода протекает почти до первого этажа...».

И новое письмо: «...При ремонте кровли на доме № 49 «В» на улице Коминтерна, финансируемом через Департамент ЖКХ города Твери, дважды были заливы воды в



Результат протечки во время ливня

дом, короткое замыкание и обесточивание части дома. А именно:

1. С 23 на 24 мая 2009 года вода пролилась в основном по каналам прокладки электрических проводов и прилегающим частям кровли на верхние этажи дома, а по техническому каналу вода протекла даже до первого этажа...

2. С 16 на 17 июня 2009 года уже после сдачи отремонтированной кровли подрядчиком вода вновь пролилась в дом, а также вновь было отключение электричества...».

Кажется, хорошо лишь то, что ремонт кровли все же сделан. Но как после ремонта вода снова полилась в дом - не понятно. Как и не понятно, куда и как списаны 100 тысяч рублей на ремонт крыши дома в декабре 2008 года с подачи организации «Фаворит+».

ДЕНЬГИ НА КРЫШУ ОТБРАЛИ У СОБСТВЕННИКОВ, НЕ СПРОСИВ СОБСТВЕННИКОВ

Письмом от 16 мая 2011 года № 1928 от управляющей компании МУП «ТДЕЗ» жильцы дома № 49 «В» на улице

Коминтерна получают неожиданный документ. По данному письму в 2009 году (когда именно - не указано) потрачено на капитальный ремонт кровли 428 840,78 рублей, из которых доля собственников составила 373 091,48 рублей, а недостающие деньги переданы из городского бюджета. За собственниками дома образовался долг в 282 422,57 рублей.

Не понятно. Ведь устно жителям говорили, что крышу ремонтировали за счет средств Департамента ЖКХ. А, оказывается, и деньги жильцов без спросу потратили, и долги у жильцов появились, и качество нет.

И расчет денег не понятен. Сложив суммы, получаем свыше 650 тысяч рублей. Но, оказывается, в 2008 году 43 131,44 рубля потрачено на экспертное обследование лифтов, а на капитальный ремонт одного из двух лифтов 187 903,56 рубля.

Письмом от 26 мая 2011 года № 05-1956/05 в Администрацию города Твери направлен запрос: что это за ремонт и почему потрачены деньги собственников без ведома самих собственников?

Ответ, в нарушение закона № 59 «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Администрация Твери не дала. Видимо, сказать нечего.

Письмом от 09 августа 2011 года № 05-1956/06 в Администрацию города Твери направлен новый запрос. Спрашивают чиновников, где ответ на письмо от 26 мая 2011 года?

ОТВЕТ ДЕПАРТАМЕНТА ЖКХ ТВЕРИ, СОСТОЯЩИЙ ИЗ СПЛОШНЫХ ВОПРОСОВ

Ответ (перепутаны все адреса) пришел от 18 августа 2011 года (сразу на два письма, от 26.05.2011 и от 09.08.2011) за № 28/05-1956/05-а, т.е., судя по номеру, вроде как на письмо от 26 мая 2011 года.

Из ответа следует, что за 2000-2011 годы проводились ремонты в 2000 и 2009 годах. Данные по устранению брака, допущенного при ремонте кровли в 2002 году, и о потраченных 100 тысячах рублей в декабре 2008 года в Департаменте ЖКХ отсутствуют. Написано, что сведений о ремонтах с 2001 по 2008 год нет.

ЩербинкаЛифтКомплект

РЕКЛАМА



Активный участник выполнения работ
и поставщик по программе Федерального закона № 185-ФЗ

**Запасные части ко всем типам лифтов.
Комплекты модернизации лифтов.
Раздвижные двери «БОСТВИГ».
Электрооборудование для коммунального хозяйства.
ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ светильники всех видов,
в том числе светодиодные.**

Доставка в любой регион России

тел./факс: (495) 712-67-09, 712-89-09, 223-22-89, 223-22-90,
(4967) 67-22-37

www.shlk.ru
E-mail: shlk@shlk.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Обязательное

Акт приемки в эксплуатацию

рабочей комиссией законченных капитальным ремонтом элементов жилого здания

город Тверь «25» 05 2009г.

Рабочая комиссия, назначенная: департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации города Твери,
в составе председателя: Лкомцев В.В. – и.о. начальника департамента жилищно-коммунального хозяйства,
зам. председателя комиссии: Зайцева И.Л. – и.о. директора НП «Служба заказчика»,
членов комиссии - представителей:
Авдалян Г.А. - начальник отдела по капитальному ремонту жилищного фонда НП «Служба заказчика»

Делакова С.Ю. -депутата ТГД, члена постоянной комиссии по развитию города и городского хозяйства

Иванова И.И. (представитель управляющей компании, должность, Ф.И.О.)

Пухов С.Н. -директора ООО «ТСК Высота»
(представитель эксплуатирующей организации, должность, Ф.И.О.)

руководствуясь правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий ВСН 42-85 (р) / Госгражданстрой,

УСТАНОВИЛА:

1. Предъявлена к приемке законченная капитальным ремонтом - кровли жилого дома по адресу: ул. Коминтерна д49 в
2. Капитальный ремонт осуществлялся – ООО «ТСК Высота»
3. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки:
начало работ 18.05 окончание работ 25.05

РЕШЕНИЕ РАБОЧЕЙ КОМИССИИ

Предъявленную к приемке: кровлю жилого дома по адресу ул. Коминтерна д49в
принять в эксплуатацию.

Председатель рабочей комиссии: В.В. Лкомцев
Члены комиссии: И.Л. Зайцева
С.Ю. Делаков
Г.А. Авдалян
С.Н. Пухов

Начальник филиала И.И. Иванова
(представитель эксплуатирующей организации, Ф.И.О. подпись, печать)

И.И. Иванова
(представитель управляющей компании, Ф.И.О. подпись, печать)

И.И. Иванова
(собственник помещений в многоквартирном доме: указать Ф.И.О. № квартиры)

С.Ю. Делаков
(собственник помещений в многоквартирном доме: указать Ф.И.О. № квартиры)

ния Жилищного кодекса РФ должны были быть соблюдены. А вместо этого чиновники Администрации города Твери просто самоуправно потратили денежные средства собственников, собранные по строке «Капитальный ремонт».

По информации Департамента ЖКХ за подписью заместителя начальника Г.А. Авдаляна ремонтные работы выполняла подрядная организация ООО ТСК «Высота». Акт приемки подписан 25 мая 2009 года. Для начала, вспомним про приведенные выше протечки воды в квартиры с 23 на 24 мая 2009 года (на следующий день после протечки подписан акт приемки работ!!!) и с 16 на 17 июня 2009 года. Какое коварство и издевательство над жителями!

А КТО ПОДПИСАЛ АКТ ПРИЕМКИ РАБОТ 25 МАЯ 2009 ГОДА?

Здесь еще более интересно! При наличии старшего по дому, а еще и председателя дворового совета на четыре дома, акт общественной власти дома не показали.

Зато в акте стоят подписи жителей квартир № 18 Ивановой И.Ю. и № 27 Соколова А.И. Но таких жителей в указанных квартирах нет!

Вот «герои» этой некрасивой истории. Акт подписали: председатель комиссии Лкомцев В.В., зам. председателя Зайцева И.Л., Авдалян Г.А. (тот самый, что подписал ответ от 18.08.2011 года), депутат Тверской городской Думы Делаков С.Ю., начальник филиала МУП «ТДЕЗ» Центрального района Миронова Н.А., директор ООО ТСК «Высота» Пухов С.Н.

Прошу считать данный материал моим заявлением в Прокуратуру.

Андрей ЦАРЬКОВ,
координаты для связи:
тел. 8-905-605-60-42
или e-mail:
Andrew_tsarkov@mail.ru

Далее - самое интересное. Оказывается, Департамент ЖКХ не знает о многочисленных жалобах жителей о протечках воды в квартиры, а руководствуется предписанием Управления Государственной Жилищной инспекции Тверской области от 02 апреля 2009 года № 772/об. И, якобы, по причине того, что на собрании собственников решение о капитальном ремонте кровли принято не было, Администрация города Твери вправе самостоятельно провести ремонт кровли, после взыскав с собственников дома денежные средств в судебном по-

рядке. Приводится ссылка на п. 3.9 Приложения № 1 решения Тверской городской Думы от 16.11.2006 года № 230.

Но ведь жителям НИЧЕГО не было известно о предписании Жилищной инспекции. Жителям НИЧЕГО не было известно о намерении кого-либо провести собрание среди собственников по капитальному ремонту кровли. И такого собрания действительно не было. Но раз Жилищный кодекс РФ в статьях с 44 по 48 указывает на порядок проведения собрания собственников, которые должны были решать вопрос ремонта кровли, то требова-

«Московская слобода» – пример, достойный подражания

ТСЖ «Московская слобода» создано в 2004 году застройщиком для управления и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в доме № 37 на ул. Слепнева в г. Ярославле. Первое собрание жильцов дома - членов ТСЖ «Московская слобода» - прошло в ноябре 2005 года. На собрании из состава собственников помещений многоквартирного дома № 37 на ул. Слепнева было избрано новое правление товарищества.



К 2008 году в доме, управляемом ТСЖ «Московская слобода», были проведены мероприятия по созданию комфортных условий проживания. В подъездах и на детской площадке установили камеры видеонаблюдения, привлекли сотрудников охранного предприятия для пресечения правонарушений в доме и охраны общего имущества собственников дома.

В марте 2008 года будущие собственники строящегося дома № 35, корпус 2, расположенного на соседнем (граничащем) земельном участке, приняли решение о вступлении в состав ТСЖ «Московская слобода». Ввод в эксплуатацию этого дома происходил под контролем специалистов товарищества. Благодаря совместным усилиям председа-

теля товарищества и будущих собственников, удалось заставить застройщика устранить все недоделки до ввода дома в эксплуатацию. В кратчайшие сроки были заключены договоры с поставщиками коммунальных услуг.

В апреле 2008 года к ТСЖ «Московская слобода» были присоединены еще два дома на нашей улице - № 33 и № 35. Эти дома находились под управлением управляющей компании, уровень комфортности проживания был существенно ниже, чем в домах, управляемых товариществом. В

подвалах домов стояла вода, не работала автоматика на системе отопления, что влекло за собой большие расходы жильцов на отопление.

Процедура передачи домов от УК на управление ТСЖ длилась несколько месяцев. В целях ускорения процесса передачи товарищество было вынуждено обратиться в Прокуратуру и в Жилищную инспекцию.

В настоящий момент жилой комплекс «Московская слобода» состоит из 418 квартир и 12 нежилых офисных помещений. Общая площадь жилых

помещений, входящих в состав ТСЖ, составляет 28 034,1 кв. м., общая площадь офисных помещений - 1 199 кв.м. Общая площадь земельных участков, на которых расположены дома комплекса, составляет 22 740 кв.м.

В товариществе трудятся 10 человек, в том числе 6 рабочих. Специалисты ТСЖ

отмечена благодарственным письмом территориальной администрации Фрунзенского района г. Ярославля.

ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЪЕДИНЕНИЯ

Объединение домов и увеличение обслуживаемых площадей позволило собственникам уменьшить стоимость

ли 3 организации по цене 61 тысяча рублей в месяц. После объединения товарищество провело тендер среди этих организаций и заключило один договор с победителем. Для жильцов комплекса экономия составила 23 тысячи рублей в месяц;

- проведено межевание земельных участков каждого из домов. Земельные участки перешли в общую долевую собственность собственников дома;

- принадлежащие собственникам земельные участки ограждены забором, вход на территорию организован через калитки, оснащенные домофонами;

- на территории создана единая система видеонаблюдения комплекса.

Изображение камер видеонаблюдения выведено на мониторы пульта охраны. При необходимости жильцы комплекса могут получить запись камер видеонаблюдения.

Единая система видеонаблюдения комплекса позволила товариществу:

- уменьшить количество квартирных краж. Так по данным ТСЖ в 2009 году было зафиксировано 3 квартирные кражи, в 2010 году квартирных краж не зафиксировано;

- сохранить общее имущество собственников. Так в 2010 году выявлено и пресечено более 30 случаев порчи подростками стен, почтовых

ящиков, дверей лифта;

- увеличить безопасность проживания. По данным ТСЖ в 2009 году было зафиксировано более 5 нападений на жильцов комплекса с целью кражи мобильных телефонов, кошельков. В 2010 году зафиксировано одно нападение, при



неоднократно участвовали в программах г. Ярославля по профессиональной подготовке специалистов ЖКХ. Сертификаты об обучении имеют председатель правления, управляющий делами, главный бухгалтер. Деятельность председателя товарищества была

эксплуатационного обслуживания, реализовать ряд масштабных проектов и заключить единые договоры на обслуживание четырех домов на более выгодных для собственников условиях:

- до объединения домов лифты комплекса обслужива-

этом камеры видеонаблюдения зафиксировали лицо нападавшего, запись камеры была предоставлена органам внутренних дел. В 2011 году нападений не было;

- увеличить раскрываемость дорожно-транспортных происшествий на территории комплекса. Более 50 раз в 2011 году собственникам предоставлялись записи камер видеонаблюдения для установления автотранспортных средств, причинивших ущерб автомобилю и скрывшихся с места происшествия.



- просмотр камеры видеонаблюдения, установленной на территории.

ИСТОЧНИКИ ДОХОДА

Извлечение доходов от использования общего имущества многоквартирного дома в интересах собственников является одним из приоритетных направлений деятельности Товарищества. За 2010 год доходы товарищества от использования общего имущества превысили 170 тысяч рублей.

Назову лишь некоторые из источников доходов.

1. Собственниками передана в аренду часть крыши и колясочная одной из телевизионных компаний города. В результате собственники получают арендную плату и бесплатно смотрят 60 телевизионных каналов.

2. Собственниками переданы в аренду части технических этажей для размещения оборудования Интернет-компаний. На территории комплекса работают 3 Интернет-компании.

3. Часть земельного участка передана в аренду для размещения киоска с печатной продукцией и платежного терминала.

4. Компания «Спортмастер» при строительстве своего мага-

ИНФОРМАЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ В РАБОТЕ ТСЖ

Был создан сайт ТСЖ «Московская слобода» MSK-SLOBODA.RU. Этот ресурс, согласно Уставу товарищества, признан официальным местом размещения информации ТСЖ. Каждый заинтересованный житель комплекса может ознакомиться:

- с наиболее значимыми документами товарищества (Уставы, протоколы общих собраний собственников, протоколы Правлений, решения судов, результаты проверок контролирующими органами);

- с нормативно-правовыми документами РФ и Ярославской области, регулиющи-

ми правоотношения в сфере ЖКХ;

- проконтролировать качество и объем предоставляемых услуг, сообщив о нарушениях качества предоставления ЖКУ.

При подборе подрядных организаций товариществом активно используются возможности Интернет-ресурса - сайта ТСЖ. В специальном разделе сайта товарищество публикует большинство заявок. При этом собственники имеют возможность, как внести свои предложения, так и контролировать ценообразование стоимости работ.

На 2011 год запланированы следующие доработки сайта:

- распечатка квитанции на оплату ЖКУ;

зина на Московском проспекте была вынуждена проводить земельно-строительные работы на территории нашего комплекса. За размещение строительного оборудования, за порчу асфальтового покрытия ТСЖ истребовало у компании компенсацию.

5. Товарищество предоставляет в аренду ограждение комплекса (секции забора) для размещения на нем рекламных вывесок.

6. На стенах домов, вступивших в товарищество позднее, длительное время бесплатно размещались рекламные доски. Товарищество выяснило, что за размещение рекламы на этих досках некая организация при молчаливом согласии управляющей компании взимает плату. Собственники никаких доходов от размещения рекламы на стенах домов не получали.

Товарищество прекратило это безвозмездное использование общего имущества. В

настоящий момент за размещение рекламы на досках товарищество самостоятельно взимает плату.

7. В одной из колясочных дома № 35, вступившего в товарищество позднее, при молчаливом согласии управляющей компании два года безвозмездно размещался офис лифтовой организации. Товарищество данный факт выявило и пресекло. Организация по обслуживанию лифтов выплатила собственникам дома арендную плату за предыдущие 6 месяцев своего размещения и покинула территорию комплекса.

Полученные доходы собственники направляют на содержание и ремонт общего имущества. Например, в 2011 году были проведены работы по замене труб лежачков в двух подъездах.

Кроме того, товарищество взаимовыгодно сотрудничает

с организациями, присутствующими на территории комплекса. Так, поставщики Интернет-услуг жильцам комплекса неоднократно финансировали проведение праздников во дворе. Охрану общего имущества собственников осуществляет охранная фирма - собственник нежилого офисного помещения дома № 37.

РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

Важным направлением деятельности ТСЖ является развитие системы ресурсосбережения, техническое переоснащение жилищного фонда.

Контроль над объемами фактически использованного ресурса обеспечивается путем поддержания системы общего домового и индивидуального приборного учета. В товариществе имеется 10 тепловых пунктов, 7 водомерных узлов. При этом все дома комплекса оборудованы приборами

улица
Слепнёва 33

Субботник

<http://www.msk-sloboda.ru>

Уважаемые жители, принимавшие участие в субботнике! Всем Нам огромное человеческое СПАСИБО! Теперь главное сохранить эту чистоту и приумножить.



Курящие жители нашего дома, установите на своих балконах пепельницы! Газон, не место для ваших "бычков"!



Автовладельцы! Давайте уважать друг друга и не устраивать у дома отстойник для машин ваших друзей и родственников, уезжающих в отпуска. Самим места мало!



В целях безопасности не стоит пускать в подъезды посторонних. У работников почты есть свой ключ от домофона.



почты
домофона.

учета. Все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными приборами учета. Установка приборов учета привела к уменьшению объемов потребления ресурсов на 10-30 процентов.

В 2010 году в нескольких подъездах комплекса установлены датчики движения, связанные с освещением подъезда, что позволило собственникам увеличить экономию потребляемого на об-

ников к совместному управлению общим имуществом многоквартирных домов.

С 2010 года выборы членов Правления ТСЖ проходят по подъездам. Это позволило увеличить количество членов Правления (старост подъездов), позволило товариществу получать оперативную информацию о претензиях жильцов. При этом собственники получили возможность контролировать работу ТСЖ через своих представителей.

Совместные мероприятия - субботники, праздники - существенно способствуют объединению жителей.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Товарищество принимает все возможные меры для соблюдения интересов всех собственников, при необходимости защищает интересы в суде.

1. В 2010 году ряд собственников установил на придомовой территории блокира-



щедомовые нужды электричества.

Зимой 2010 года товариществом приобретена снегоуборочная автоматизированная машина. Увеличилась скорость очистки придомовой территории от снега, облегчен труд дворников.

НАШИ ПРИОРИТЕТЫ

Приоритетным направлением деятельности Товарищества является привлечение наибольшего числа собствен-



торы парковочных мест, тем самым выделили в индивидуальное пользование места для парковки собственных автомобилей. Товариществом было принято решение отстаивать интересы собственников в суде. К сожалению,

догревом воды в бойлерах. В целях получения субсидии товарищество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании упомянутого пункта Постановления недействительным. Арбитражным судом Ярославской области и Феде-

системы для жилых квартир и самостоятельной системы для нежилых офисов первого этажа. Ярославский областной суд поддержал собственников и признал правомерным для данной ситуации установление различного тарифа на содержание и ремонт общего имущества для собственников нежилых офисных помещений первого этажа и собственников квартир (дело № 33-3072, судья Егорова Е.С.).

4. В июне 2011 года товарищество было вынуждено обратиться в районную Прокуратуру и Федеральную службу по тарифам России с требованием о признании недействительным пункта Постановления Департамента топлива, энергетики и регулирования тарифов Ярославской области от 17.11.2010 № Ппр-203-Э/Э «Об установлении цен на электрическую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории населения, в Ярославской области». ТСЖ оспаривало установление различного тарифа на электроэнергию для населения и для ТСЖ. Различия тарифа составляло долю копейки за 1 кВт/час. Но доля копейки, умноженная на количество потребленной всем комплексом электроэнергии, создавала убыток для ТСЖ в 700-800 рублей в месяц.

По результатам рассмотрения нашего обращения Департамент топлива, энергетики и регулирования тарифов Ярославской области внес изменения в упомянутое Постановление. ОАО «Ярославская сбытовая компания» уже в августе возвратила нашему ТСЖ излишне начисленные денежные средства.

Со всеми упомянутыми решениями судов и органов исполнительной власти вы можете ознакомиться на сайте ТСЖ «Московская слобода».

Ксения МИХИНА,
управляющий делами
ТСЖ «Московская слобода»



нию, судебное разбирательство длилось более 8 месяцев. Первая и апелляционная инстанции встали на сторону большинства собственников и ТСЖ и обязали нарушителей демонтировать блокираторы парковки (дело № 2.4-5/11, мировой судья судебного участка №4 Фрунзенского района г. Ярославля Шумилова Ю.А.).

2. В 2009 году Товарищество получило отказ от мэрии г. Ярославля в предоставлении субсидии на возмещение затрат, связанных с оказанием гражданам услуг по горячему водоснабжению по тарифам, установленным мэром города.

Основанием для отказа стал пункт в Постановлении мэра, не предусматривающий возможность расчета субсидии для домов с закрытой системой водоснабжения и по-

ральным Арбитражным судом Волго-Вятского округа требования ТСЖ удовлетворены (дело № А82-2870/2009-14).

Пункт Постановления мэра был отменен в 2010 году, но в предоставлении субсидии Товариществу вновь было отказано. В настоящий момент требование товарищества рассматривает Арбитражный суд Ярославской области (дело № А82-4521/2011).

3. Неоднократно в судебном порядке товарищество было вынуждено защищать решения общих собраний собственников. Например, в 2009 году собственниками была установлена различная плата за содержание и ремонт общего имущества для собственников квартир и собственников нежилых офисных помещений первого этажа. Различная плата была обусловлена наличием в данном доме двух автономных систем водо- и тепло-снабжения. Самостоятельной

ТСЖ «Нахабинка»: мы заложники у застройщика

Товарищество собственников жилья «Нахабинка» осуществляет обслуживание двух многоквартирных домов в городском поселении Нахабино, Красногорского муниципального района Московской области. Оба дома строились одновременно. Общее число квартир - 400.

С ЧЕМ СТОЛКНУЛИСЬ СОИНВЕТОРЫ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большинство инвестиционных контрактов были подписаны соинвесторами в первой половине 2004 года. По условиям контракта ООО «ИСК Славянская» должна была произвести строительство двух жилых домов, а также перечислить на счет Администрации Красногорского муниципального района 75 млн. рублей. Сроки строительства домов регулярно переносились по вине застройщика.

В 2006 году была организована инициативная группа соинвесторов. Все мы познакомились через Интернет. Со временем появился и свой сайт, который собирал в наши ряды все больше и больше будущих жителей. Больше всего мы боялись двойных продаж, поэтому старались отслеживать через сайт всех новых соинвесторов, собирали их телефоны. К счастью, двойных продаж не было. Но у наших домов начали появляться другие серьезные проблемы...

В 2007 году были отозваны технические условия, выданные МУП «Объединенные Истринские Электросети» для подключения домов к сети электроснабжения. Благодаря инициативной группе по данному факту Прокуратурой Московской области была проведена проверка, устано-

вившая неправомерность выдачи и отзыва технических условий.

В августе 2008 года «ИСК Славянская» заключила договор о присоединении к электросети с ОАО «Красногорская Электросеть», в соответствии с которым должна была выполнить технические условия, включающие монтаж в домах системы АСКУЭ и установку счетчиков. Монтаж системы не был оплачен застройщиком. В результате электроснабжение домов вплоть до сентября 2011 года проводилось за счет «ИСК Славянская» как строительного объекта. А тарифы на строительный объект несколько выше, чем для населения...

После разработки плана реконструкции муниципальной котельной городского поселения Нахабино «ИСК Славянская» отказалось от участия в ее реконструкции, и получили разрешение на строительство отдельной пристроенной котельной.

К концу 2008 года «ИСК Славянская» заключила с Администрацией Красногорского района дополнительное соглашение, по которому сумма, подлежащая перечислению в бюджет Красногорского района, уменьшилась до 35 млн. рублей, а «ИСК Славянская» взяла на себя обязательства решить вопросы подключения к тепло- и электросетям за



**Андрей БОРИСОВ -
помощник председателя
Правления
ТСЖ «Нахабинка»**

счет собственных или привлеченных средств.

Разрешения на ввод в эксплуатацию обоих домов были получены только в сентябре 2009 года, а через год разрешение на ввод в эксплуатацию пристроенной котельной для теплоснабжения наших домов. По акту о результатах реализации Инвестиционного контракта, подписанному между Администрацией Красногорского муниципального района с «ИСК Славянская» Администрация подтвердила факт получения 35 млн. рублей на расчетный счет и получение 100 процентов инженерных сетей и сооружений на сумму 25 млн. рублей, в том числе благоустройства придомовой территории на сумму 6,2 млн. рублей. Но акт Госкомтехнадзора

свидетельствует об отсутствии благоустройства.

Пристроенная котельная, которая содержит в себе общедомовые счетчики тепла, и предназначена исключительно для теплоснабжения двух построенных домов не была включена в состав общего имущества соинвесторов, а стала частной собственностью «ИСК Славянская», которая незамедлительно оформила ее в залог «Юниаструм Банка» под получение нового кредита.

ПОСЛЕ СДАЧИ ДОМОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

С октября 2009 года по март 2010 года эксплуатацией домов занималась аффилированная застройщиком компания ООО «Абсолют-Инвест», владельцем и генеральным директором которой была дочь генерального директора «ИСК Славянская». Было и липовое ТСЖ, созданное двумя сотрудниками «ИСК Славянская». ТСЖ заключило договор УК на пять лет, по которому передало УК полномочия правления и даже право подписи без доверенности.

ООО «Абсолют-Инвест» вынуждало владельцев квартир заключить договоры на разно-

образные дополнительные услуги и оплачивать их в обмен на разрешение на проведение ремонтных работ. Результатом эксплуатации стали засорение канализации, полное затопление подвалов и игнорирование многочисленных жалоб жильцов. После жалоб инициативной группы на деятельность сотрудников ООО «Абсолют-Инвест» с марта 2010 года эксплуатацией домов начала заниматься непосредственно «ИСК Славянская».

В июне 2010 года после полугодовой процедуры ликвидации липового ТСЖ инициативной группой соинвесторов было проведено общее собрание собственников помещений. Собрание было проведено в соответствии со ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации. На нем было принято решение о смене формы управления домами и создании нового ТСЖ. Большинство собственников были зарегистрированы на сайте инициативной группы и следили за всеми новостями. Это существенным образом помогло нам в проведении собрания. В августе 2010 года ТСЖ зарегистрировали в налоговой службе. Возглавил ТСЖ пред-

седатель инициативной группы Александр Нетид.

«ИСК Славянская» отказалась признавать итоги общего собрания. Сотрудники фирмы заблокировали доступ в общедомовые помещения и помещение ОДС. Представителями ТСЖ в присутствии сотрудников милиции и местного телевидения помещения были вскрыты, после чего была составлена опись находящегося там имущества. В дальнейшем «ИСК Славянская» продолжала препятствовать эксплуатации домов всеми возможными способами. Например, были предприняты попытки обесточить дома. Все аналогичные «потуги» пресекались сотрудниками ТСЖ и жителями домов. Сотрудники «ИСК Славянская» Овечкин и Буров были доставлены в нахабинское отделение милиции, где был составлен протокол об административном нарушении. Также г-н Овечкин попытался вскрыть машинные отделения лифтов для их отключения, о чем есть заявление лифтовой компании ООО «Подъемник-М», поданное в нахабинское отделение милиции.

Сразу после начала работы ТСЖ выяснилось, что при



строительстве домов были грубо нарушены границы застройки по границам выделенных кадастровых участков, о чем свидетельствуют результаты проведенной за счет ТСЖ топографической съемки. Не было выполнено выделение придомовой территории и оформление изменений в кадастровые планы, что является нарушением требований Градостроительного кодекса.

Застройщик по сей день не предоставляет техническую документацию. Паспорта на приборы учета и схемы общедомовых коммуникаций находятся у «ИСК Славянская», и ТСЖ их не может получить.

Товариществом была составлена дефектная ведомость, а

перегородки на техническом этаже;

- разрушение кирпичной кладки лифтовых машинных помещений;
- отсутствие пожарной сигнализации;
- неработоспособность систем дымоудаления;

ных недостатков, в связи с чем ТСЖ было вынуждено самостоятельно осушать подвалы, установить станции подкачки воды, произвести замену запорной арматуры и проводить ремонт кровли. В настоящее время ТСЖ продолжает устранять недоделки



также акты осмотра технических этажей, крыш и подвалов. Застройщик уклоняется от переговоров по устранению выявленных строительных недостатков и брака.

По результатам обследования были выявленные существенные недостатки:

- затопление подвалов из-за отсутствия гидроизоляции, некачественной канализации, отсутствие дренажных насосов;
- незаконно возведенные

- отсутствие системы пожаротушения;

- отсутствие насосной станции подкачки воды в доме № 64;

- мусоропроводы забиты строительным и бытовым мусором;

- отсутствие благоустройства придомовой территории.

Несмотря на многочисленные обращения, «ИСК Славянская» не приняла никаких мер к устранению строитель-

и проводит благоустройство придомовой территории за свой счет. Одновременно готовятся иски к застройщику. Средства, затраченные на устранение строительных недостатков, мы предъявим ООО «ИСК Славянская».

В арбитражном суде Московской области уже находится иск ТСЖ «Нахабинка» к Администрации Красногорского муниципального района, которая приняла дома с ужасными недоделками, с требованием отмены разрешений на ввод в эксплуатацию. Застройщик в этом деле участвует третьим лицом.

Жители полностью поддерживают инициативу правления. В работе с собственниками жилых помещений нам продолжает помогать, когда-то созданный мною, сайт инициативной группы, ставший официальным сайтом ТСЖ «Нахабинка» - www.nahabinka.ru.



В «ЗАЛОЖНИКАХ» У ЗАСТРОЙЩИКА

Как я уже упоминал, котельная в настоящий момент является частной собственностью ООО «ИСК Славянская». Договор на поставку тепловой энергии заключен с «ИСК Славянская» 01.09.2010 г. и вступал в силу при условии утверждения тарифа на

тепловую энергию в ТЭКМО. «ИСК Славянская» взяла на себя обязательства утвердить тариф на 2010 год и с января 2011 года начать передачу котельной в собственность администрации Красногорского района. Однако застройщик продолжает эксплуатировать котельную с грубейшими нарушениями. Требуется с ТСЖ

плату за тепловую энергию без учета показаний счетчиков тепловой энергии, без утвержденных тарифов в ТЭКМО.

Мы вынуждены были обратиться в прокуратуру. Изначально городская прокуратура оснований для принятия мер прокурорского реагирования не усмотрела. И лишь при повторном обращении установила незаконность истребования платы за тепловую энергию без утвержденных тарифов и лицензий, а также вынесла соответствующее представление в адрес ООО «ИСК Славянская». Представление до сих пор не выполнено, тарифы не утверждены.

01.05.2011 г. ООО «ИСК Славянская» полностью остановила котельную, прекратив подогрев воды в контуре ГВС. Таким образом, в настоящее время теплоснабжение наших домов поставлено в прямую зависимость от деятельности ООО «ИСК Славянская» и не подконтрольно ни органам местного самоуправления, ни жильцам, на средства которых и была построена котельная.

Отчет о работе ТСЖ в июле-августе 2011 г.

(по материалам сайта ТСЖ «Нахабинка»)

Товарищество собственников жилья «Нахабинка» за прошедший месяц произвело устройство контейнерной площадки и продолжает благоустройство придомовой территории, устанавливаются искусственные неровности на дороге для снижения скорости. Заказаны и оплачены узлы учета тепловой энергии на оба дома, установка и ввод в эксплуатацию которых позволит четко отслеживать количества тепла для расчетов с ИСК Славянская. Заказаны и оплачены насосные станции подкачки воды в доме № 64, которые обеспечат постоянное давление воды на верхних этажах. Произведена замена лежаков канализации в под-

вальных помещениях дома № 62 на пластиковые большего диаметра.

По заявлению «ИСК Славянская» депутату Мособлдумы ТСЖ «Нахабинка» прошла проверка Красногорской городской прокуратурой. Указанные в заявлении нарушения в работе ТСЖ, эксплуатации зданий и общедомового имущества не подтвердились, зато были вскрыты грубейшие нарушения «ИСК Славянская» в части эксплуатации котельной, о чем было составлено соответствующее представление. ТСЖ также провело проверку приборов учета тепла в котельной с привлечением сертифицированных специалистов и установило, что «ИСК Славянская»

вывела из строя прибор учета тепловой энергии и его показания фактически уничтожены.

В течение ближайшего месяца планируется закончить подготовку к отопительному сезону, закончить монтаж ограждения спортивной площадки высотой 4,5 метра, начать монтаж противопожарной сигнализации, завершить установку насосных станций в доме № 64 и приступить к замене канализации в этом же доме.

ТСЖ «Нахабинка» ведет подготовку для подачи искового заявления по строительным недоделкам и нарушениям на «ИСК Славянская».

А. В. НЕТИД,
председатель правления



Индекс 82301 -
в каталоге агентства
«Роспечать»

Как подписаться?

В редакции в любое время

ЗВОНИТЕ:

**8 (926) 668-49-57,
8 (985) 220-09-95**

ПИШИТЕ:

**eluas@yandex.ru,
kachym@yandex.ru**

**СТОИМОСТЬ ГОДОВОЙ ПОДПИСКИ - 1980 руб.
www.pr-tsji.ru**

На приеме у юриста

На вопросы наших читателей отвечает Юлия ПЕТРОПАНОВСКАЯ, юрист, помощник судьи Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.



Решением общего собрания нежилое помещение передано ТСЖ для осуществления уставной деятельности. Пока ТСЖ регистрировалось, администрация района заключила договор аренды на данное помещение с юридической фирмой. Жители дома считают, что теперь это «головная боль» ТСЖ и правление товарищества само должно добиться выселения арендатора. Может ли в этом случае ТСЖ подать в суд иск на администрацию района?

Проблема с нежилыми помещениями является одной из самых острых в отношениях собственников и органов исполнительной власти.

Когда ТСЖ обращается в суд с тем или иным требованием, следует четко определить по вопросу защиты чьих интересов обращается ТСЖ. За защитой своих интересов как юридического лица или как полномочный представитель всех собственников многоквартирного дома. В данной ситуации не может быть при-

знания прав собственности за ТСЖ. ТСЖ может идти в суд с требованием признания общедолевой собственности на помещение и обязанности юридического лица его освободить. При этом если ТСЖ не приняло дом в управление, лучше подстраховаться отдельным решением общего собрания о том, что собственники помещений многоквартирного дома дают полномочия ТСЖ (или даже конкретным лицам) идти с таким требованием в суд от имени всех собственников.

В материалы дела надо предоставить такое решение с подписью собственников и прописать их доли. В этом случае дело рассматривается в арбитражном суде.

Аналогичные иски проще подавать от имени отдельного собственника жилья. Ими могут быть как члены правления, так и любой собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Иск, поданный от собственника, рассматривается в суде общей юрисдикции.

Два года мы создавали ТСЖ. Через три месяца после регистрации юридического лица узнали, о том, что в нашем доме создано два ТСЖ. Собственники в растерянности и не могут определиться: какое из юридических лиц будет осуществлять управление домом?

В первую очередь вы должны определиться кто не прав: регистрирующий орган или другое ТСЖ.

Если, по вашему мнению, не прав регистрирующий орган, то это один иск, вернее требование. Оно будет рассмотрено в порядке административного производства. В данном случае вы должны доказать, что затронуты ваши интересы. Регистрирующий орган будет доказывать, что полный пакет был представлен, и он совер-

шал законные действия в соответствии с теми или иными нормами материального права.

Кроме того, если другое ТСЖ создано позже вашего и правопреемственность отсутствует, нет соответствующих протоколов о передаче прав и обязанностей, то необходимо в суде первой инстанции заявлять ходатайство о фальсификации документов, якобы доказывающих правопреемственность. Если для выявления

факта фальсификации документов будет необходимо провести их экспертизу, то целесообразно заявлять об отнесении всех расходов на проигравшую сторону.

В суде предметом рассмотрения будет, во-первых, вопрос о том насколько само ТСЖ, подавшее исковое заявление правомочно обращаться с таким требованием, и, во-вторых, насколько незаконны в данном случае действия регистрирующего органа.

В Арбитражном суде спор будет рассматриваться по главе 24 арбитражно-процессуального кодекса (АПК). Порядок подачи заявления регулируется статьей 198 АПК.

Суд рассматривает такой спор с позиции закона о регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей от 2001 года и анализирует, действительно ли был представлен на регистрацию полный пакет документов, прежде всего протокол собрания собственников дома. Как правило, за пределы этих требований суд не выходит. Поэтому, если пакет был представлен в полном варианте, то в иске будет отказано.

При подаче аналогичного требования в Арбитражный суд необходимо помнить о сроке, в течение которого можно обратиться в суд с такими требованиями, т.е. 3 месяца с момента совершения действий (пункт 4

статьи 198 АПК). В данном случае с момента внесения регистрации в ЕГРЮЛ. Если 3 месяца пропущено - это самостоятельное основание для отказа в удовлетворении ваших требований. При этом дело не будет рассмотрено с позиции анализа нарушения ваших прав оспариваемыми действиями.

Если вашей целью является устранение незаконно созданного ТСЖ, то следует учитывать формулировку требования. Это должны быть требования к самому ТСЖ о несоблюдении процедур, предусмотренных ЖК о создании ТСЖ и проведении общего собрания (статьи 45-48, 136, 146 ЖК).

Есть и другой путь: оспорить создание «конкурирующего ТСЖ» может любой собственник многоквартирного дома, заявив в исковом требовании признание

недействительным решения общего собрания собственников.

Рекомендация: в любом судопроизводстве, как в арбитражном, так и в судах общей юрисдикции, установление фактических обстоятельств осуществляется в суде первой инстанции. Ответчик при передаче материалов в суд должен предоставить полный пакет документов:

- извещение всех собственников о проведении общего собрания собственников (статья 146 ЖК);

- результаты голосования в соответствии со статьями 45-48 ЖК.

Процедура представления дополнительных документов существует. Однако в дальнейшем сложно будет доказать причину непредоставления данных документов в суд первой инстанции.

Собственник нежилого помещения отказывается участвовать в расходах на содержание придомовой территории, мотивируя свой отказ, тем, что основные расходы были произведены товариществом на обустройство детской площадки, которой собственник нежилого помещения не пользуется. Решать вопрос через суд долго. Что вы можете нам посоветовать?

Если в решении общего собрания или в договоре с собственниками у вас указана плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту в определенном размере за один квадратный метр, то недобросовестный собственник нежилого помещения обязан ежемесячно производить возмещение издержек за работы и услуги по управлению домом, исходя из утвержденной ставки, помноженной на площадь помещения, собственником которого он является.

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного суда 9 ноября 2010 года № 4910/10 собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо

от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. Содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом. Решение данного спора базируется на нормах, на которые вы можете сослаться при предъявлении своих требований к недобросовестному собственнику, а именно, статьи 210, 249, пункт 1 статьи 290 Гражданского

кодекса РФ, пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса, положения раздела VIII Жилищного кодекса и пункты 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Вероятно, следует довести до сведения недобросовестного собственника, что содержащееся в указанном постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел. Если не поможет, изучите дело внимательнее и подготовьте свой иск в суд. В суде вам скорее всего придется доказать фактически произведенные расходы.

Ответственность наймодателя

Обвалился потолок. Муниципальный собственник более года не делал ремонт. Пришлось идти в суд. Суд встал на защиту интересов жителя города Твери (дело № 2-2359/2011 г., решение суда от 15 сентября 2011 года).

25 мая 2010 года в доме № 36 на ул. Завидова города Твери в муниципальной квартире обвалился потолок. Только по счастливой случайности никто не пострадал. Хотя часть штукатурки упало на спальное место.

Раз квартира муниципальная, то ремонтировать жилье обязан собственник через своего уполномоченного. На тот период функции уполномоченного выполняло МУП «Тверская дирекция единого заказчика».

Жители квартиры не сидели, сложа руки. Они обратились во все возможные организации, добились составления акта. Более того, предписанием Жилищной инспекции Тверской области МУП «ТДЕЗ» было обязано в срок до 25 сентября 2010 года отремонтировать квартиру, причем, не только обвалившийся потолок в одной комнате, но и устранить трещины в квартире и провисание потолка в других помещениях, где новое обрушение могло произойти в любой момент. То есть, имелся постоянный риск для жизни и здоровья всем проживающим в квартире.

Время шло. Действий от муниципального собственника и его уполномоченного представителя не было. Житель квартиры Сергей Я-в, не раз устно, по телефону и письменно обращался в управляющую организацию, органы городской власти. Результат - ноль. Кроме подтверждения чиновниками и должностными лицами факта обрушения потолка. И необходимости ее ремонта. Так почему же никто ничего не сделал?

Ожидание жильцами квартиры доброй воли от соответствующих чиновников и ожидание от них желаний работать длилось несколько месяцев. Терпение иссякло. Пришлось обратиться в суд. Правда, до суда пришлось вновь пройти с письменными обращениями по инстанциям, получив отписки или даже не получив ничего.

Центральный районный суд города

Твери сумел добиться хотя бы части документов от ответчиков, которыми были заявлены кроме МУП «ТДЕЗ» еще и Администрация города Твери как собственник муниципальной квартиры и новая организация по управлению жилым фондом вместо МУП «ТДЕЗ». Получалось, что старая организация просто бездействовала, а новая, к которой перешли полномочия наймодателя, никак себя не проявляла.

В суде истцу Сергею Я-ву и его представителю Андрею Царькову не удалось добиться от должностных лиц и представителей соответствующих организаций объяснения их бездействия в течение года. Ответчики цеплялись за несущественные детали. Например, не было объяснено, почему Муниципальное бюджетное учреждение «Управление муниципальным жилым фондом», которое стало вместо МУП «ТДЕЗ» уполномоченным наймодателем, не ответило на письменные обращения Сергея Я-ва. И представитель МБУ «УМЖФ» грозила обжаловать решение суда, если ей не дадут возможности отложить судебное заседание для уточнения этих самых несущественных деталей. Причем, с иском представитель МБУ «УМЖФ» не согласилась. Даже предлагалось еще подождать. Чего? Чтобы провисшие части потолка все же упали, возможно, на людей? Не согласились ответчики и с фотографиями с места события, представленные истцом Сергеем Я-вым. Мол, надо еще доказать, что это фотографии именно оттуда. Когда же истцом Сергеем Я-вым совместно с его представителем Андреем Царьковым было предложено ответчикам лично посетить требующие ремонта помещения, почему-то никто из ответчиков не проявил желания пройти в квартиру. Хотя в суде ответчики требовали нового осмотра и нового акта, видимо, для того, чтобы продолжать уклоняться от ремонта.

Суд Центрального района города Твери 15 сентября 2011 года принял



Андрей ЦАРЬКОВ,
представитель истца
Сергея Я-ва
в Центральном районном суде
г. Твери

решение в пользу Сергея Я-ва (всего в два судебных заседания), обязав МБУ «УМЖФ» сделать ремонт в срок, который установила еще в 2010 году Жилищная инспекция, то есть, в течение месяца после вступления решения суда в законную силу. 20 сентября 2011 года решение суда было представлено в окончательной форме. Объем работ четко прописан в предписании Жилищной инспекции.

Но возникает вопрос: «Почему позволительно не реагировать на предписание Жилищной инспекции?» И еще. Почему суд не пришел к выводу, что истцу причинен моральный вред длительным, более года, бездействием муниципального собственника? Ведь ни копейки морального вреда суд истцу не присудил.

А, может, все же следует существенно наказывать рублем нерадивые муниципальные структуры за бездействие, сопряженное с риском для жизни проживающих в квартире людей? Или можно безнаказанно издеваться над жителями, даже не признавая в суде законный иск?

Координаты для связи с автором:
тел. 8-905-605-60-42
или e-mail: Andrew_tsarkov@mail.ru



Федеральная антимонопольная служба

По сообщениям ФАС России

Штраф за отключение многоквартирных домов от горячего водоснабжения

13 сентября 2011 года Арбитражный суд Пермского края подтвердил законность и обоснованность постановления Пермского УФАС России о назначении «оборотного» штрафа в отношении ООО «Пермская сетевая компания» в размере 824 тысяч рублей.

По вине ООО «Пермская сетевая компания» 28 многоквартирных домов, находящихся в управлении УК «Мой дом», были отключены от горячего водоснабжения в период с 27 августа по 6 сентября 2010 года. Комиссия Пермского УФАС России установила в действиях сетевой компании факт злоупотребления доминирующим положением - нарушение статьи 10 закона «О защите конкуренции».

За подобные действия сетевой организации предусмотрена ответственность по статье 14.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. На этом основании Пермское УФАС России и вынесло постановление

о штрафе в размере 824 тысяч рублей.

Точку зрения антимонопольного органа поддержал Арбитражный суд Пермского края, подтвердив законность санкции, назначенной ООО «Пермская сетевая компания». «Противоправные действия хозяйствующих субъектов, направленные на охраняемые законом общественные отношения, не должны оставаться безнаказанными», - пояснил руководитель Пермского УФАС России Дмитрий Махонин.

21 сентября 2011 года Управление Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (Воронежское УФАС России) оштрафовало Муниципальное казенное предприятие (МКП) «Воронежтеплосеть» почти на 9,5 миллиона рублей за злоупотребление доминирующим положением.

Ранее Воронежское УФАС России признало МКП «Воронежтеплосеть» нарушившим

часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Основанием для возбуждения дела послужило коллективное заявление жильцов дома № 116 на ул. Суворова в г. Воронеж. Комиссия Воронежского УФАС России установила, что МКП «Воронежтеплосеть» в период с 7 по 16 сентября 2010 года прекратило подачу теплоснабжения в виде горячей воды как задолжникам, так и исправным плательщикам коммунальных услуг.

«Если у организации, занимающей доминирующее положение, есть иллюзия вседозволенности, то нормы антимонопольного законодательства способны такую иллюзию развеять. Подобное поведение крупных хозяйствующих субъектов, оказывающих жизненно важные услуги населению, недопустимы и будут пресекаться нами и в дальнейшем», - отметил руководитель Воронежского УФАС России Владимир Рохмистров.

Тарифы на сбор и вывоз твердых бытовых отходов не завышать!

По жалобе Ассоциации собственников жилья Приморья (журнал «Председатель

ТСЖ» № 8, 2011 год, стр. 23) 29 августа Приморское УФАС России рассмотрело дело в

отношении ООО «Востокстройсервис» и установило, что ООО нарушило Федеральный

закон «О защите конкуренции», что выразилось в нарушении установленного нормативными правовыми актами порядка ценообразования за услуги утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов (ТБО), навязывании контрагентам невыгодных условий договора утилизации твердых бытовых отходов и создания дискриминационных условий.

В 2010 году департамент градостроительства Приморского края и ООО «Востокстройсервис» заключили договор на оказание услуг по опытно-промышленной эксплуатации Комплекса по переработке и утилизации ТБО в г. Владивостоке.

Как выяснилось, общество взимало плату за услуги по утилизации ТБО и самостоятельно установило ряд тарифов сверх установленного Департаментом тарифа, в частности за утилизацию сверхлимитного объема ТБО, прием крупногабаритного и строительного мусора от муниципального жилого фонда и коммерческих организаций. Кроме того ООО самостоятельно установило лимиты, сверх которых взималась плата, что ущемляет интересы других лиц и является нарушением антимонопольного законодательства, так как ООО «Востокстройсервис» занимает доминирующее

положение. При этом за прием сверхлимитного объема ТБО были установлены различные тарифы для разных организаций, что Приморское УФАС России квалифицировало как создание дискриминационных условий.

Приморское УФАС России выдало ООО «Востокстройсервис» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем прекращения взимания самостоятельно установленной платы при приеме на захоронение твердых бытовых отходов на вышеуказанном объекте.

20 сентября 2011 года Управление Федеральной антимонопольной службы по Пензенской области (Пензенское УФАС России) признало ООО «МУП ЖКХ» (г. Нижний Ломов) нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Дело было возбуждено по заявлению ООО «Бригантина», оказывающего услуги по управлению многоквартирными домами в г. Нижний Ломов. ООО «Бригантина» указало, что ООО «МУП ЖКХ» установило необоснованно высокие

тарифы по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО) на 2011 год: с 1 января 2011 года тариф на сбор и транспортировку ТБО для юридических лиц увеличился на 14,8 процента, для физических лиц - на 11,5 процента.

Комиссия Пензенского УФАС России установила, что увеличение тарифа не было обусловлено соответствующим изменением издержек ООО «МУП ЖКХ». Кроме того, сравнение тарифов на оказание услуг по сбору и транспортировке ТБО в городах Нижний Ломов и Пенза показало значительное превышение тарифа в г. Нижнем Ломове. Так, например, тариф на сбор и транспортировку ТБО для юридических лиц в г. Нижний Ломов составляет 294,01 рубля, а в г. Пензе - от 90 до 170 рублей.

Пензенское УФАС России признало ООО «МУП ЖКХ» нарушившим антимонопольное законодательство и выдало предписание о прекращении.

«Решение принято в защиту интересов широкого круга потребителей, в том числе, граждан, что, безусловно, указывает на его социальную значимость», - отметила руководитель Пензенского УФАС России Ольга Атюкова.

Штраф за непредставление информации

Антимонопольная служба привлекла общество «Скальнинское ЖКХ-Сервис» к административной ответственности за непредставление

информации, запрошенной Пермским УФАС для рассмотрения заявления о прекращении подачи теплотенергии в жилые дома.

В итоге несговорчивость ООО «Скальнинское ЖКХ-Сервис» вылилась в штраф размере 300 тысяч рублей.

Завысили ТСЖ тариф на горячую воду

15 сентября Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Коми (Коми УФАС России) вынесло решение о прекращении рассмотрения дела в отношении ОАО «Территориальная гене-

рирующая компания № 9».

Ранее Коми УФАС России возбудило дело в отношении ОАО «ТГК-9» по признакам нарушения части 1 статьи 10 закона «О защите конкуренции».

Поводом для возбуждения дела стало обращение ухтинского ТСЖ «Набережная нефтяников, 8». В апреле 2010 года ТСЖ заключило договор энергоснабжения с ОАО «ТГК-9». После получения счетов на

оплату услуг и распределения сумм между жильцами в товариществе собственников заметили, что тариф на горячую воду у них выше, чем установленный службой по тарифам для Ухты: на 10 процентов в 2010 году, на 15,1 процентов в первом полугодии 2011 года.

При расчете с ТСЖ за горячую воду тепловики применяли два тарифа: на холодную воду и на ее подогрев. Объемы израсходованных ресурсов фик-

сировали общедомовые счетчики. В процессе рассмотрения дела служба по тарифам разъяснила, что при наличии централизованного горячего водоснабжения начисление платы за него должно производиться по тарифу на горячую воду, а не по двум тарифам. Не дожидаясь окончания рассмотрения дела, компания произвела для ТСЖ перерасчет.

«ОАО «ТГК-9» добровольно устранило нарушение антимо-

нопольного законодательства и его последствия, в связи с чем принято решение о прекращении рассмотрения дела, материалы которого будут направлены в антимонопольный орган для решения вопроса о привлечении «ТГК-9» и виновного должностного лица компании к административной ответственности», - пояснила заместитель руководителя Коми УФАС России Татьяна Михайлова.

Сговор не допустим

Ярославское УФАС России проверяет наличие признаков сговора ООО «Строймастер», ООО «Строймастер-Домофоны» и управдомов в других районах г. Ярославля.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области при рассмотрении дела, возбужденного в отношении ОАО «Управляющая организация многоквартирными домами Ленинского района», ООО «Строймастер», ООО «Строй-

мастер-Домофоны», выявило признаки нарушений пунктов 1 и 5 части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» - установление или поддержание цен (тарифов) и навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него. Подобные действия могут ущемить интересы многих ярославцев.

Плата за техобслуживание и ремонт домофона была повышена с 18 рублей в месяц до 27 рублей в месяц без согласия всех собственников до-

мофонов - жителей Ленинского района г. Ярославля. Кроме этого, сомнителен сам договор установки домофона, навязываемый гражданам: услугу по установке домофона граждане не могли приобрести только в комплекте с другой - услугой по обслуживанию и ремонту. При таких условиях граждане лишались права выбора обратиться к другой обслуживающей организации, найти более выгодное для них предложение.

Затягивание согласования договора

Ярославское УФАС России возбудило дело в отношении ОАО «ТГК-2» на основании жалобы ТСЖ «Полимер».

ОАО «ТГК-2» уклоняется от согласования с управляющими компаниями обязательной промывки систем теплоснабжения жилого фонда г. Ярославля. При этом предприятие запра-

шивает не установленные законодательством документы. Предварительно установлено, что другой управдом заключил с ОАО «ТГК-2» договор на промывку без предоставления этих сведений. Подобные действия могут поставить организации, действующие на одном и том же рынке, в неравное положение,

что запрещено пунктом Закона «О защите конкуренции». В конечном итоге от подобных действий монополиста может сорваться начало отопительного сезона 2011-2012 года.

Примеру ТСЖ последовала ОАО «Управляющая компания Кировского района», так же подавшая заявление в УФАС.

Монополист не обеспечивает качества предоставляемого ресурса

МУП «Ростовкоммунэнерго» не снабжает горячей водой жителей многоквартирного дома № 162 на Спартаковской ул. в г. Ростове (Ярославская область)

ввиду реконструкции котельной. До этого момента с сентября 2010 года монополист поставлял ростовчанам горячую воду ненадлежащего качества:

температура воды была ниже нормы на 10-20 °С (и это в условиях зимних холодов).

Дело возбуждено на основании жалобы ТСЖ «Надежда»

на требование платы в полном объеме за поставку холодного «горячего» ресурса.

По результатам рассмотрения дела Ярославское УФАС России предписало МУП «Ростовкоммунэнерго» осуществить заявителям подачу горячего водоснабжения надлежащего качества.

«Право на бесперебойное получение коммунальных ресурсов надлежащего качества гарантировано Жилищным кодексом РФ, Правилами оказания коммунальных ус-

луг. Мы выдали монополисту предписание, направленное на восстановление нарушенного права. Граждане, в свою очередь, могут обращаться за перерасчетом в организацию, предоставляющую коммунальные услуги. Ранее мы пресекли факт нарушения МУП «Ростовкоммунэнерго» интересов ТСЖ «Пролетарская, 37» в отопительный период 2010-2011 года. Предприятие поставляло жителям трех многоквартирных домов в г. Ростове тепло ненадлежащего качества. Темпера-

тура в помещениях была ниже нормы в среднем на 3-4 °С. Кроме этого, показатель давления в системах теплоснабжения был выше нормы в 1,5 раза, что увеличивало показания счетчиков, установленных в домах и квартирах жильцов, и соответственно приводило к переплате.

«Факт повторности нарушения будет учтен при определении меры наказания», - комментирует заместитель руководителя управления Сергей Балабаев.

Двойные квитанции могут быть нарушением антимонопольного законодательства

В начале сентября УФАС по Петербургу возбудило дело в отношении ВЦКП: есть подозрение, что вычислительный центр нарушил антимонополь-

ное законодательство, в одностороннем порядке изменив договор и исключив ТСЖ «Тимуровское» из адресной базы. Кроме того, нарушения при

переводе домов были выявлены районной прокуратурой, в результате чего в адрес «ЖКС №1» было вынесено представление.

Авансовые платежи для монополиста недопустимы

В отношении Белгородской сбытовой компании Белгородским УФАС вынесено решение, признающее ее нарушившей статью 10 Федерального закона «О защите конкуренции» за злоупотребление доминирующим положением на рынке. Компания требовала уплаты денежных средств за поставляемую электроэнергию раньше, чем эти средства поступали от жильцов на счет управляющих организаций.

В 2010-2011 годах неоднократно производились отключения электроэнергии в местах общего пользования - лифтах, лестничных клетках. Причиной служило наличие задолженности за поставляемую электроэнергию. По итогам рассмотрения дела Белгородское УФАС выдало компании обязательное для исполнения предписание об устранении

нарушений. А за аналогичные действия в Шебекино, а именно за навязывание невыгодных условий договора об авансовых платежах за электроэнергию, вынесло постановление о наложении административного штрафа по статье 14.31 КоАП РФ.

Требование ОАО «Курганская генерирующая компания» авансовых платежей от городского ТСЖ № 4 обошлось поставщику в 10 миллионов рублей. Включив в договор требование незаконных предварительных платежей, генерирующая организация ущемляла интересы ТСЖ, поскольку товарищество может оплатить поставленную тепловую энергию исключительно за счет платежей собственников.

При заключении договора

энергоснабжения обязательным для сторон является Порядок расчета за тепловую энергию, утвержденный постановлением Правительства РФ. Между тем, согласно пункту 5 Порядка условие предварительной оплаты не применяется в отношении товариществ собственников жилья.

Комиссия Курганского УФАС России пришла к выводу, что ОАО «Курганская генерирующая компания» нарушило часть 1 статьи 10 закона «О защите конкуренции». За подобное нарушение антимонопольного законодательства предусмотрена административная ответственность в виде оборотного штрафа: 1 процент от суммы выручки от реализации на рынке, на котором произошло правонарушение, что составило более 10 миллионов рублей.

Основы организации учета воды и тепла

Все мы давно привыкли к такому прибору, как электросчетчик. Мы знаем, где он устанавливается, знаем, как снимать с него показания, понимаем, что сам по себе он электроэнергию не экономит, но стимулирует нас делать это, выключая ненужные в данный момент лампы. А вот счетчики воды и, особенно, тепла пока распространены не столь широко, и потому все, что связано с их выбором, монтажом и эксплуатацией, вызывает многочисленные вопросы. Отдельные главы из представленной ниже статьи публиковались в нашем журнале в 2008 и 2009 годах. По просьбе читателей цикл вышедших ранее статей с дополнениями Дмитрия Анисимова представлен в полном объеме.

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТИРОВАНИИ, МОНТАЖЕ И ЭКСПЛУАТАЦИИ УЗЛОВ УЧЕТА ВОДЫ И ТЕПЛА

Возьмем с места в карьер. Для учета воды служит *водосчетчик*, для учета тепла - *теплосчетчик*. Как те, так и другие бывают различных типов, могут иметь различное конструктивное исполнение, немного по-разному реализовывать свои функции [рис. 1]. Поэтому приборам учета мы посвятим отдельную главу, пока же будем рассматривать их обобщенно. И сразу перейдем к вопросу о том, куда они устанавливаются.

Как правило, наши дома подключены к *системе теплоснабжения и системе холодного водоснабжения* (ХВС). *Горячее водоснабжение* (ГВС) связано с теплоснабжением, по-научному говоря, оно является одним из видов тепловой нагрузки.

Система теплоснабжения

состоит из следующих компонентов:

- *источника теплоты*, который «нагревает теплоноситель» (это, как правило, вода);
- *тепловых сетей*, по которым нагретый теплоноситель транспортируется потребителям, а остывший - возвращается на источник;
- *систем теплоснабжения*.

Система теплоснабжения - это те трубопроводы, теплообменники, радиаторы и т.п. оборудование, находящееся внутри нашего дома. К тепловой сети система теплоснабжения подключена через подающий («подача») и обратный («обратка») трубопроводы. Место такого подключения называется *тепловым вводом*. Именно на тепловом вводе и монти-



Дмитрий АНИСИМОВ - главный специалист ООО «Диаметр» (www.diamer.ru), автор сайта «Теплопункт» (www.teplotpunkt.ru)

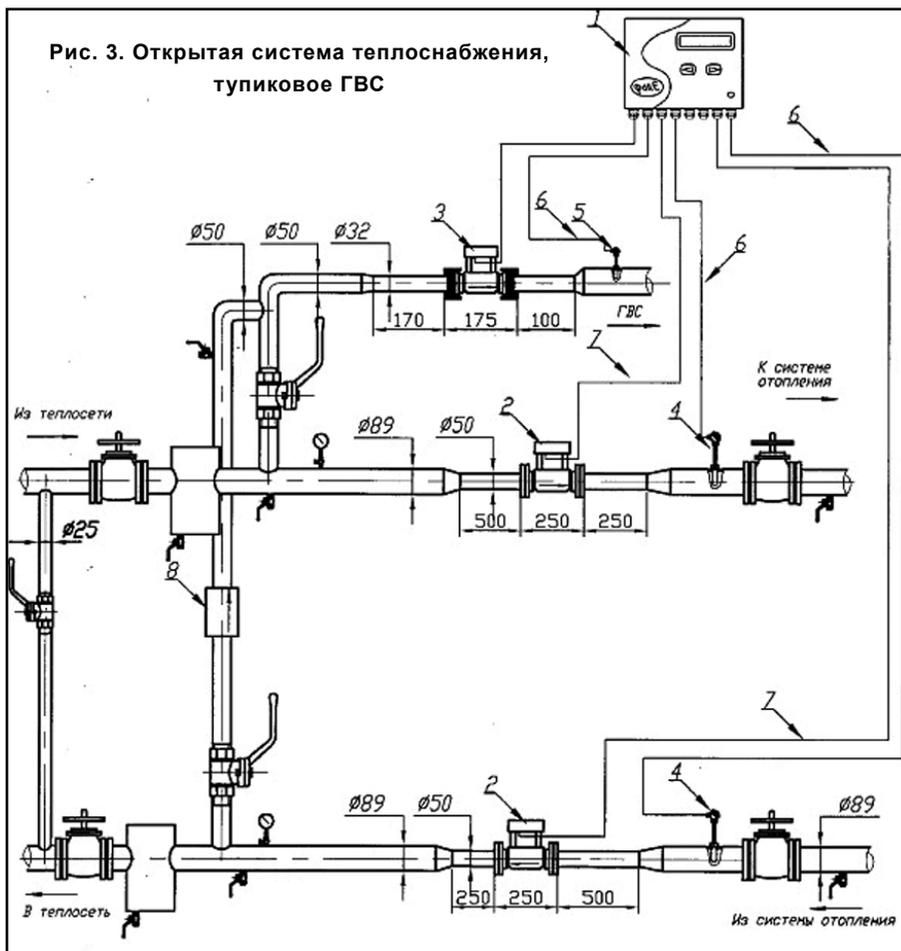
руется *теплосчетчик* [рис. 2]. Теплосчетчик измеряет количество теплоносителя, проходящего через систему теплоснабжения дома и разницу температур теплоносителя на «входе» и «выходе». На основе этих данных вычисляется потребленная домом тепловая энергия. Заметим, что, хоть это и редкость, но один дом может быть оборудован и несколькими тепловыми вводами: в этом случае для организации учета понадобится или несколько отдельных теплосчетчиков, или один многоканальный.



Рис. 1. Разные приборы учета



Рис. 2. Теплосчетчик



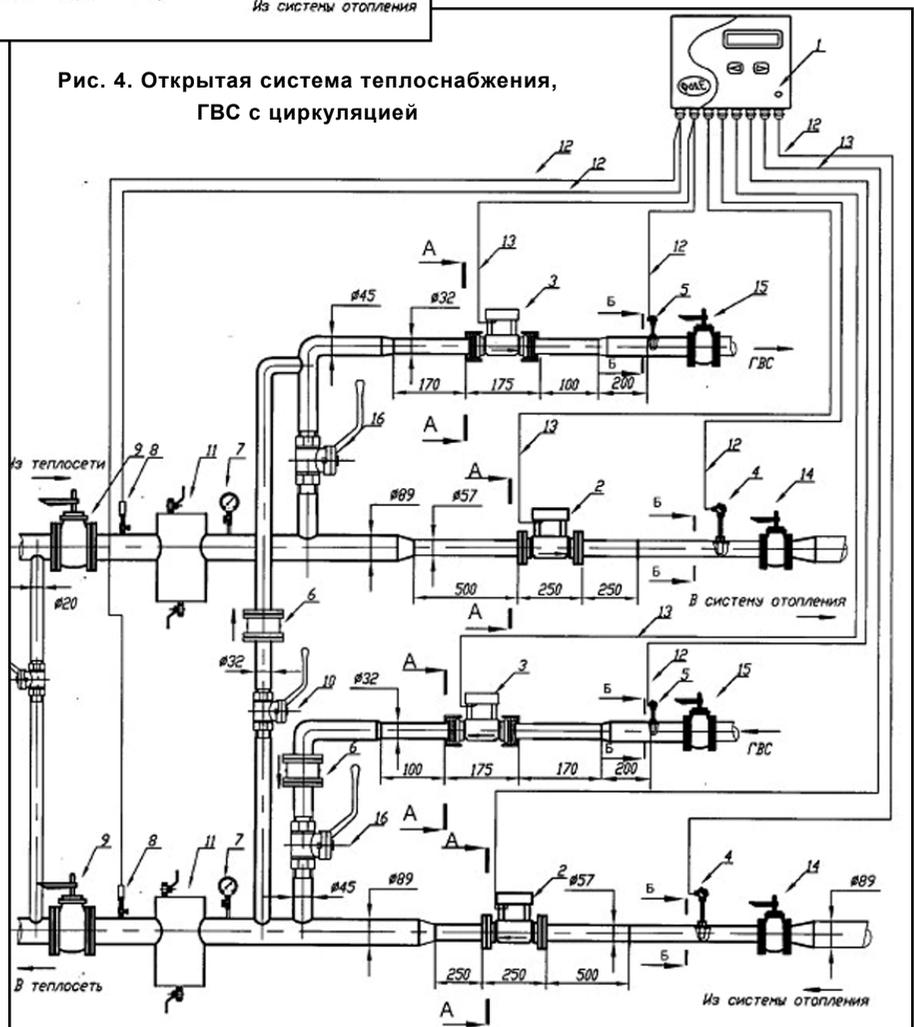
рам в квартирах (*зависимое подключение системы теплопотребления*), либо циркулировать через теплообменник в тепловом пункте дома (*независимое подключение*). Во втором случае внутридомовая система «отвязана» от сети и заполнена «своим» теплоносителем. Горячее водоснабжение в закрытых системах теплоснабжения организуется путем нагрева холодной воды в теплообменниках.

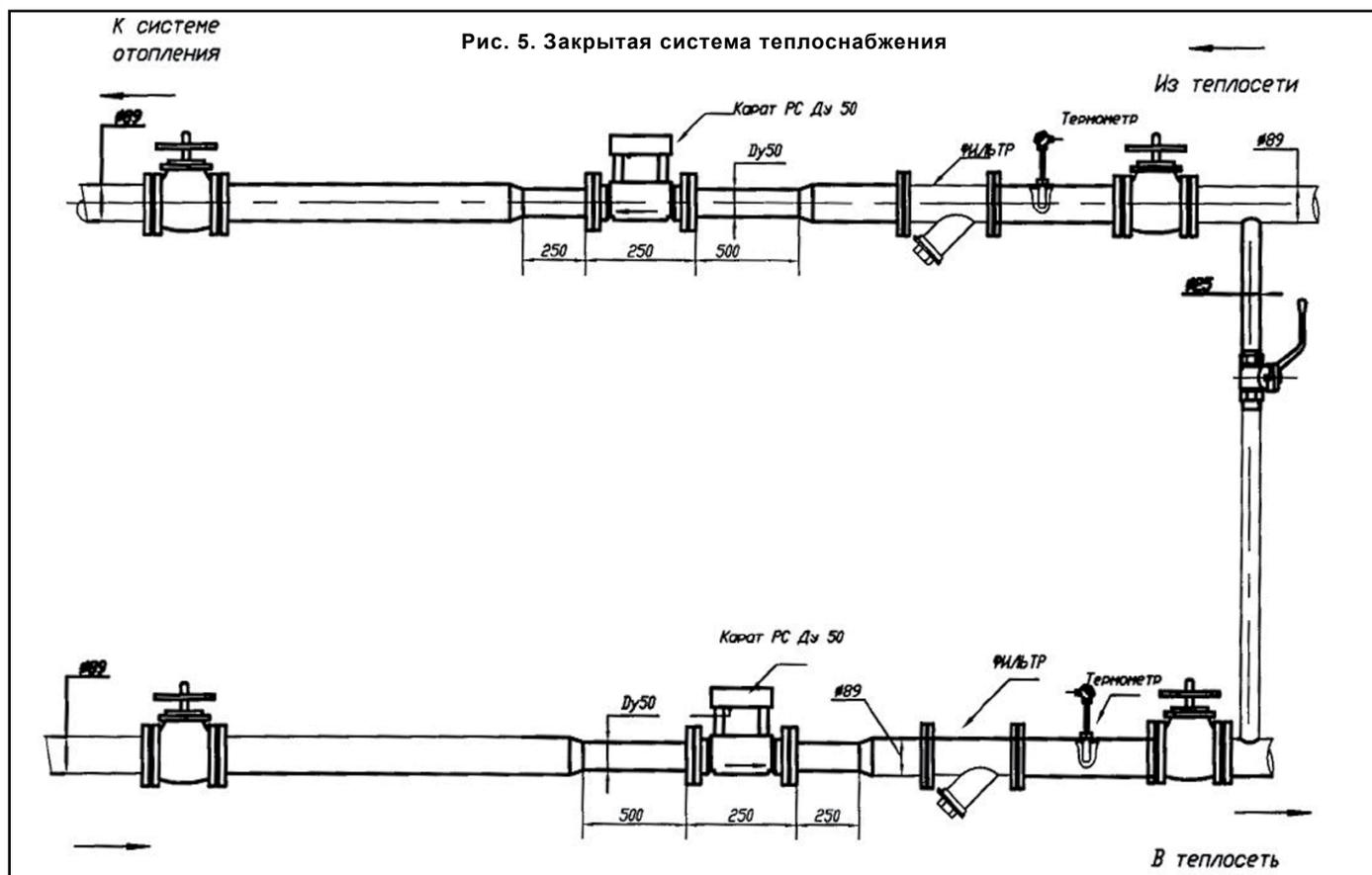
Холодная вода всегда подается в дом по отдельному трубопроводу, и на вводе ХВС устанавливается отдельный водосчетчик [рис. 6].

Учет тепла и учет холодной воды в большинстве случаев - процессы невязанные. Ведь, как правило, за тепло и горячую воду вы платите одной организации (например, теплосети), за холодную воду - другой (например, водоканалу). Поэтому фактически в доме оборуду-

Горячее водоснабжение (ГВС) дома может осуществляться непосредственно из системы теплоснабжения. Система в таком случае называется *открытой*, а вариантов организации горячего водоснабжения по большому счету два: *тупиковое* или *с циркуляцией*. В первом случае при закрытых кранах горячая вода «стоит» в трубах и неизбежно остывает. Во втором, как это следует из названия, вода постоянно циркулирует из подачи отопления в обратку, поэтому, когда бы мы ни открыли кран в своей квартире, горячую воду получим сразу [рис. 3; рис. 4].

Существуют и *закрытые* системы теплоснабжения. Теплоноситель из них не отбирается: поступив из сети в дом и, отдав здесь часть своего тепла, он «целиком» возвращается в сеть [рис. 5]. При этом сетевой теплоноситель может либо непосредственно проходить по внутридомовым «стоякам» и радиато-





ются два отдельных узла учета. Для удобства эксплуатации их данные можно вывести на один «диспетчерский» компьютер, но формировать и распечатывать отчеты все равно нужно будет раздельно.

Итак, куда устанавливать счетчики воды и тепла, понятно. Теперь нужно определиться с типами (марками) и «размерами» (условным проходом, Ду) приборов. Чтобы сделать это,

целесообразно посетить своих поставщиков тепла и воды (тепловые сети и водоканал) и получить от них либо устные «пожелания», либо «Технические условия» на установку приборов учета. В технических условиях указываются параметры системы тепло- (водо-) снабжения, необходимые для правильного подбора приборов. Там же могут быть сформулированы и какие-либо дополнительные

требования к ним. Разумеется, требовать что-либо, не предусмотренное действующим законодательством, тепло- и водоснабжающие организации не вправе, но если их рекомендации разумны и обоснованны, то прислушаться к ним стоит.

Когда технические условия получены и изучены, встает следующий вопрос: как, чьими силами осуществить подбор приборов, разработать проект,



ЗАО «ВЕГА-прибор»
111396, г. Москва,
ул. Фрязевская, д. 10
т/ф (495) 303-39-37,
303-82-41
сот. (964)632-64-39

заказ продукции:
(499) 785-65-71, 785-65-80
сот. (985) 256-15-72
e-mail: vega-pribor@mail.ru
web сайт: www.aswegam.ru



**Производство и продажа
теплосчетчиков,
расходомеров, счетчиков жидкости.
Гарантийный ремонт.
Сервисное обслуживание. Поверка средств
измерений. Монтаж узлов учета тепла «под ключ».**

**ВСЕ ПРИБОРЫ ИМЕЮТ СЕРТИФИКАТЫ,
СВИДЕТЕЛЬСТВА ГОССТАНДАРТА И ГОСЭНЕРГОНАДЗОРА.**

выполнить монтажные и пусконаладочные работы? Не будем оригинальны: любое дело лучше доверять профессионалам. Конечно, вы можете заказать проект в одном месте, приборы купить сами в другом и смонтировать их своими же силами: среди жильцов вашего дома могут оказаться и сварщик, и сантехник, или же просто умельцы на все руки. Но останется открытым вопрос ответственности и гарантий. Ни один производитель и ни один продавец не заменят вам «неработающий» прибор, если возникнут подозрения, что его неработоспособность - результат неумелых действий монтажников. А если при монтаже допущена такая ошибка, что узел не будет принят в эксплуатацию? Кто будет отвечать, и кто будет все переделывать, если монтажники будут «валить» на проектировщиков, а проектировщики

спишут все на то, что «вы сами выбрали такие плохие приборы»? Пожалуй, узел учета лучше получать «из одних рук»: вы находите проектно-монтажную организацию, которая подбирает для вас оборудование, закупает его, разрабатывает и согласовывает в ресурсоснабжающей организации проект, выполняет монтаж, пусконаладку и обеспечивает сдачу узла в коммерческую эксплуатацию. Возможны и «промежуточные» варианты: например, проектно-монтажная организация подбирает для вас оборудование, которое вы закупаете (в точном соответствии со спецификацией) самостоятельно у производителя или его дилера; все остальное - как описано выше. Или вы обращаетесь к производителю приборов, который в соответствии с техническими условиями подбирает для вас теплосчетчик и рекомендует «проверенную» проектно-монтажную организацию (свой сервисный центр) в вашем регионе. Важно, чтобы гарантии были «сквозными», то есть ни у одного из участников

работ по проектированию, комплектации и монтажу узла учета не было возможно списать все на: «я вам говорил, а вы купили не то». Ведь узел учета - это не только приборы, но еще и запорная и регулирующая арматура, отводы-переходы, кабели, монтажные щиты и прочая важная «мелочь», от которой работоспособность узла зависит не в меньшей степени, чем от самих расходомеров и вычислителей. С учетом всего



Рис. 6. Водосчетчик

этого важность комплектных поставок оборудования и комплексных услуг по его монтажу и вводу в эксплуатацию еще более возрастает. Но, обращаясь по вопросам организации учета воды и тепла в какую-либо фирму, не стоит забывать и о старом добром принципе «доверяй, но проверяй». Вот почему мы не стали сводить данную статью к совету «обратитесь к специалистам и ни о чем не беспокойтесь». Мы считаем, что потребитель должен обладать некоторым объемом знаний и неким кругозором в вопросах учета воды и тепла. Он должен уметь оценивать предложения конкурирующих производителей и конкурирующих монтажных организаций, чтобы выбрать действительно рациональное решение. Всегда и в любой сфере деятельности заказчик и исполнитель преследуют каждый свои цели и имеют каждый свои интересы: чтобы найти баланс и обоим извлечь выгоду от сотрудничества, им необходимо разговаривать на одном языке.

А теперь вернемся к началу. Итак, вы решили установить в своем доме приборы учета воды и тепла. Вы разобрались с тем, сколько трубопроводов входит в дом, и кому вы оплачиваете проходящие по этим трубопроводам воду и теплоноситель. Вы обратились в эти ресурсоснабжающие организации и получили там технические условия на установку приборов учета. Вы узнали (из прессы, Интернета, от знакомых и т.п.),

какие проектно-монтажные организации работают в вашем районе (или регионе). Или вы нашли (опять же, через прессу или Интернет) адреса известных производителей приборов учета, связались с ними и попросили порекомендовать фирмы, которые в ваших краях занимаются установкой и обслуживанием продукции этих производителей. Далее, вы посетили или обзвонили ряд таких проектно-монтажных организаций, четко и грамотно сформулировали им свои задачи и попросили предоставить вам их коммерческие предложения. Они предоставили - вы начинаете анализировать.

Прежде всего, стоит обратить внимание на комплектность поставок и объемы работ. Будет ли только разработан проект узла учета? Или к тому же вам самим придется согласовывать его в снабжающей организации? И нужно ли будет что-либо доплачивать проектировщикам, если проект «не пройдет», и его нужно будет дорабатывать? Осуществит ли монтажная организация полную комплектацию узла, или же какие-то болты, гайки, трубы и кабель вам придется покупать самим за отдельные деньги? Участвуют ли монтажники при сдаче узла в эксплуатацию, и за чей счет будут производиться возможные доделки-переделки в случае несдачи? Какой гарантийный срок устанавливается на узел учета и на что именно распро-

страняется гарантия? Только на приборы, только на монтаж (качество сварки и т.п.) или на все вместе? Предлагает ли монтажная организация бесплатное обслуживание узла, если да, то на какой период и какие работы входят в понятие «обслуживания»? Кстати,



Рис. 9. Люди в узле учета

помимо гарантии монтажников «на узел» обязательно существует и гарантия производителя на сами приборы (вычислители, расходомеры, термопреобразователи), причем срок этой гарантии может составлять и два, и четыре года [рис. 9].

Сравнение всех этих аспектов позволит вам правильно оценить предложенную стоимость оборудования и работ. Кроме того, нужно будет учесть то, что многие монтажные организации предпочитают работать с какими-то конкретными типами приборов, а некоторые, наоборот, «всеядны». Поэтому оцените и сравните те водо- и теплосчетчики, которые вам предлагают поставить. О типах и критериях выбора приборов будет рассказано в нашей следующей главе. Возможно, от услуг какой-то фирмы вы откажетесь только потому, что вам обоснованно не нравится то оборудование, которое они предлагают. Или же вы сумеете убедить монтажников поставить не тот счетчик, который они хотели изначально; или, наоборот, они убедят вас, что вы были неправы в своих предпочтениях.

Что касается стоимости узлов учета, то эти цифры очень сильно зависят от региона. А вот

цены на оборудование нетрудно узнать, посетив сайты производителей и крупных дилеров, поэтому здесь мы останавливаться на этом вопросе не будем.

Но вот узел спроектирован, смонтирован, сдан: все хлопоты позади... но все ли? Неправильно думать, что после сдачи об узле учета можно забыть. Зачем же он тогда вам нужен? Как минимум, нужно будет периодически снимать показания приборов, чтобы рассчитываться по ним с поставщиками воды и тепла. Кроме того, эти показания можно использовать для анализа величин водо- и теплопотребления и для проведения мероприятий по разумному сокращению этих величин. Но это - отдельная тема.

Показания приборов можно снимать «вручную», что дешевле, или при помощи компьютера, что удобнее. В любом случае, это вполне доступно даже неспециалистам. А вот техническое обслуживание узла учета - другое дело. Помимо относительно простых работ, таких как визуальный контроль целостности сварных и резьбовых соединений (отсутствие протечек), периодический контроль работоспособности запорной и регулирующей арматуры, чистка фильтров и т.п., обслуживание включает в себя контроль работоспособности приборов учета. Большинство современных теплосчетчиков имеют системы самодиагностики, и если прибор сигнализирует о какой-либо неисправности или нештатной ситуации, то специалист установит и устранит ее причины, а неспециалист... все

равно вынужден будет вызывать специалиста. Разумеется, за отдельную плату, [рис. 10].

Помимо регулярного технического обслуживания раз в несколько лет приборы учета должны проходить метрологическую поверку. Обычно межповерочный интервал составляет 4 года. Для поверки приборы демонтируются и отправляются в аккредитованную метрологическую лабораторию (чаще всего это лаборатории при местных ЦСМ или НИИ метрологии). Следует иметь в виду, что для разных типов приборов утверждены свои методики поверки, то есть требуется определенное оборудование, которого в местных лабораториях может просто не быть. В этом случае приборы придется отправлять в другой регион или к производителю. Поскольку поверка теплосчетчиков осуществляется в основном летом, когда отопление отключено и приборы, в общем-то, не нужны, то отправка «в дальние края» может вылиться только в большие денежные затраты, а с так называемых сроков вы



Рис. 10. Обслуживание, снятие показаний

ничего не проиграете. Поверка - мероприятие не гарантийное, поэтому платит за нее всегда потребитель. Отсюда следует, что вопрос о стоимости поверки следует прояснять еще при выборе приборов. Прибор с истекшим сроком очередной поверки к эксплуатации не допускается, поэтому если этот срок истекает, скажем, осенью, то поверку лучше выполнить заранее - летом, когда теплосчетчик не работает [рис. 11].

ЧАСТЬ 2. ПРИБОРЫ УЧЕТА: ТИПЫ, ХАРАКТЕРИСТИКИ, КРИТЕРИИ ВЫБОРА

Теперь поговорим о приборах учета - о том, какими они бывают, и какие критерии следует учитывать при их выборе.

Начнем с *водосчетчиков*. Для чего они предназначены, понятно уже из названия. У многих при слове «водосчетчик» возникают ассоциации исключительно с маленьким механическим приборчиком

на и условный проход (Ду или DN). Чем меньше Ду, тем более чувствителен счетчик к маленьким расходам; чем больше Ду, тем больший расход он способен измерить. Другими словами, диапазон измеряемых прибором расходов связан с его Ду. Поскольку в системах водо-, а особенно - теплоснабжения, скорости воды в трубопроводах

малы, то почти всегда Ду применяемых расходомеров меньше, чем Ду трубопроводов.

Различают расходомеры и по принципу действия: они бывают *тахометрическими, вихревыми, ультразвуковыми, электромагнитными* и др. Тахометрические - это те самые «вертушки»: в потоке воды вращается крыльчатка или турбинка, связанная со счетным механизмом. Не стоит относиться к приборам этого типа пренебрежительно. Наряду с простыми и дешевыми квартирными водосчетчиками существуют сложные и высокоточные лопастные и турбинные расходомеры. Их Ду доходит до 800 и более, а диапазоны измеряемых расходов могут быть такими, что не снились приборам никаких других типов [рис. 13; рис. 14].

Вихревой, ультразвуковой, электромагнитный счетчики не имеют в своей конструкции подвижных частей, а скорость потока измеряют за счет различных физических эффектов. Например, ультразвуковой расходомер сравнивает время прохождения ультразвука по направлению потока и против него и таким образом вычисляет скорость самого потока. Казалось бы, такой прибор совершенней и надежней любой «вертушки». Однако сравнивать их - все равно, что спорить о том, электронные часы лучше или механические. У тех и других есть свои достоинства, недостатки, сферы применения; наконец, есть дешевая и ненадежная электроника, и есть высокоточная сверхкачественная механика [рис. 15].

Далее - расходомеры могут различаться по своим функциям. Понятно, что любой из них измеряет общий объем прошедшей через него воды, но есть и такие, которые способны также вести почасовые, посуточные, помесечные архивы измерений, что в ряде случаев удобно и полезно. Блок, обес-



Рис. 11. Пропливная установка

(«вертушкой»), который устанавливается в квартире [рис. 12]. На самом деле водосчетчики бывают различных типов, конструкций и размеров. Часто их называют еще *расходомерами*. Не вдаваясь в терминологические дебри, мы будем по ходу этой статьи использовать понятия «расходомер» и «водосчетчик» как синонимы.

Одна из самых очевидных характеристик водосчетчика - это его размеры. Основные из них - это строительная дли-



Рис. 13. Водосчетчик Ду800



Рис. 12. Квартирный водосчетчик



Рис. 14. Комбинированный сверхширокодиапазонный водосчетчик



Рис. 15. Ультразвуковой расходомер

печивающий архивирование и индикацию, может быть выполнен «заодно» с водосчетчиком, а может быть выносным: соединяться с расходомером кабелем и располагаться в удобном для работы месте, например, где-нибудь на освещенной стене в теплом сухом помещении. Большинство современных водосчетчиков снабжены интерфейсами передачи данных, поэтому их показания можно выводить на компьютер или «снимать» при помощи специализированных пультов.

Наконец, еще одно различие по типу электропитания. Оно может быть автономным (от «батарейки») или сетевым («из розетки»). Ну, а тахометрические водосчетчики классической конструкции в электропитании не нуждаются вовсе.

Подытоживая сказанное о расходомерах, заметим, что для учета воды на вводах жилых домов чаще всего используются либо тахометрические водосчетчики, либо ультразвуковые расходомеры с автономным электропитанием.

Перейдем к приборам учета тепла - *теплосчетчикам*. Для того чтобы измерить потребленную зданием тепловую энергию, нужно знать, сколько теплоносителя прошло через систему теплоснабжения, и насколько он остыл, пройдя через эту систему. Поэтому в состав теплосчетчика обязательно входит хотя бы один расходомер и два датчика температуры. На прак-



Рис. 16. Термопреобразователи

тике обычно используют два расходомера: один находится в подающем, другой - в обратном трубопроводе. Не вдаваясь в теорию, отметим, что такая «схема» позволяет контролировать утечки и несанкционированный отбор теплоносителя из системы. Также в состав теплосчетчика могут входить датчики давления. Действующие «Правила учета тепловой энергии» предписывают в обязательном порядке использовать их на

объектах с тепловой нагрузкой свыше 0,5 Гкал/час, на менее «крупных» объектах - по желанию абонента.

Термопреобразователи теплосчетчика - это вовсе не «стеклянные градусники». Термопреобразователь представляет собой металлический стержень с разъемом или клеммной головкой на одной стороне. Стержень - полый, на его конце, противоположном разъему или головке, внутри расположен чувствительный элемент,

электрическое сопротивление которого меняется пропорционально температуре окружающей среды. Таким образом, измеряя сопротивление, измеряем температуру [рис. 16].

Датчики давления тоже имеют в своем составе элементы с изменяющимся сопротивлением - тензорезисторы. Давление среды (воды в трубопроводе) воздействует на мембрану. Размещенные на мембране тензорезисторы деформируются, а изменение их сопротивления пропорционально степени деформации, а значит - давлению [рис. 17].

Что касается расходомера, то для работы в составе теплосчетчика он обязательно должен «уметь» выдавать наружу какой-либо сигнал, пропорциональный измеряемому расхо-



Рис. 17. Датчики давления

ду или объема теплоносителя. Простейший пример - импульсный сигнал, когда через каждые N литров (1, 10, 100...) формируется электрический импульс.

домеры, теплосчетчики различают по Ду. Когда говорят «теплосчетчик такого-то Ду», то имеют в виду то, что в его состав входят преобразователи расхода соответствующего

обслуживаемых теплосчетчиком. Как мы уже сказали выше, «минимальный» теплосчетчик имеет один канал измерений расхода и два канала измерений температуры. Про такой теплосчетчик можно сказать также, что он предназначен для работы в одной закрытой системе теплоснабжения. Добавим еще один канал измерений расхода - получим прибор для одной открытой системы. Но распространены также «многоканальные» теплосчетчики, где к вычислителю можно подключить, например, четыре (шесть, восемь) расходомеров и столько же термометров. Такой прибор будет обслуживать сразу две (три, четыре) системы теплоснабжения. Это может оказаться удобным там, где, например, одно здание оборудовано несколькими тепловыми вводами (мы упоминали такой случай выше).



Рис. 18. Ультразвуковой теплосчетчик

Все датчики теплосчетчика подключаются к общему блоку - тепловычислителю. Тепловычислитель оборудован дисплеем и клавиатурой. На дисплей выводятся показания всех датчиков (их еще называют измерительными преобразователями), архивы измерений, служебная информация. А вот расходомеры, используемые в составе теплосчетчиков, зачастую лишены устройств индикации, поскольку такое дублирование функций (значения расходов можно посмотреть на дисплее вычислителя) ни к чему [рис. 18].

У большинства теплосчетчиков измерительные преобразователи подключаются к вычислителю кабелями. Это удобно, так как позволяет разместить вычислитель там, где он доступен, освещен и защищен от влаги, пыли и пр. Но существуют и компактные «моноблочные» конструкции: как правило, это теплосчетчики, предназначенные для квартирного или коттеджного учета [рис. 19].

Точно так же, как и расхо-

Рис. 19. Компактный тахометрический теплосчетчик



«размера». И тип теплосчетчика определяется типом его расходомеров, то есть теплосчетчик может быть тахометрическим, ультразвуковым, вихревым и т.д.

Еще один критерий классификации - это количество «каналов» измерений расходов, температур, давлений или, по-другому, количество «систем»,

сложность и дороговизна прокладки многочисленных кабелей от датчиков к вычислителю может свести преимущества такого счетчика на «нет». Возможно, целесообразней будет использовать на каждом вводе отдельный «простой» теплосчетчик, а затем подключить все эти счетчики к общему «диспетчерскому» компьютеру.

Как видим, выбор приборов учета воды и тепла весьма богат. Поэтому логично было бы поговорить о критериях этого выбора.

Наибольшее число споров о том, какой прибор лучше, связано с его типом. Выше мы уже касались этого вопроса, приводя пример с часами. Вероятно, однозначные утверждения о том, будто бы «ультразвуковой лучше вихревого» или «электромагнитный лучше всех» права на жизнь не имеют. Во-первых, у каждого типа - своя сфера применения и свои особенности. Во-вторых, рассуждая о типах, мы рассуждаем о неких теоретических, типовых

для пример с часами. Вероятно, однозначные утверждения о том, будто бы «ультразвуковой лучше вихревого» или «электромагнитный лучше всех» права на жизнь не имеют. Во-первых, у каждого типа - своя сфера применения и свои особенности. Во-вторых, рассуждая о типах, мы рассуждаем о неких теоретических, типовых

же, достоинствах и недостатках, которые в конкретных моделях от конкретных производителей могут проявляться в совершенно разной степени. Простой пример: мы можем рассуждать о том, что передний привод для автомобиля лучше заднего, но потом вспомнить о том, что заднеприводной БМВ едет лучше переднеприводной «Лады». То



Рис. 20. Такая грязь «убьет» метрологию любого прибора

есть тип типом, но есть конкретные производители и конкретные марки, и может оказаться, что тахометрический счетчик от одного производителя в определенных условиях будет работать стабильней и надежней, чем счетчик разрекламированного электромагнитного типа. Поэтому далее о типе прибора мы говорить не будем: обратим внимание на конкретные характеристики.

Характеристики и критерии выбора.

1. Погрешности и диапазоны измерений. Согласно действующим «Правилам учета тепловой энергии и теплоносителя» относительная погрешность измерений тепловой энергии не должна превышать 4% (5% - при малых разностях температур), а погрешность измерений расхода теплоносителя составляет 2%. Очевидно, что все сертифицированные и допущенные к применению в коммерческом учете приборы такие погрешности обеспечивают, что называется, «как мини-

мум». Но также очевидно, что чем выше точность измерений, тем лучше: как мы уже писали, чем больше диаметр трубы, чем выше тепловая нагрузка, тем выше цена каждой доли процента погрешности. Вывод понятен - нужно стремиться выбирать более точные приборы, но выбор должен быть разумным, ведь более точный прибор - это и более дорогой прибор.

Также следует помнить о том, что свои паспортные характеристики прибор подтверждает в «стерильных» условиях метрологической лаборатории, а при реальной эксплуатации они, как правило, не столь хороши. Казалось бы, выбирая прибор с меньшей погрешностью, мы обеспечиваем некий «эксплуатационный запас», однако данный тезис не всегда подтверждается на практике [рис. 20].

Следующее, о чем нужно помнить: погрешность измерений всегда нормирована только в определенном диапазоне значений измеряемой величины. Ни один расходомер не может измерять с одинаковой (одинаково низкой) погрешностью расходы от нуля до бесконечности. Типичный динамический (отношение минимума к максимуму) диапазон измерений вихревого расходомера - 1:30 или 1:50, ультразвукового - 1:100. Для электромагнитных часто указывают более впечатляющие значения. При этом если в рекламных материалах производителей приборов встречается информация типа «погрешность 1%, диапазон 1:100», то в технической документации на те же приборы можем иногда обнаружить, что на самом деле погрешность в 1% обеспечивается не во всем диапазоне, а

только в средней и верхней его части. В области же малых расходов эта погрешность выше, но производители широкодиапазонных расходомеров предпочитают не акцентировать внимание потребителя на этом факте.

Почему? Да просто одним из кажущихся конкурентных преимуществ широкодиапазонного прибора является возможность применять его без зауживания трубопровода (об этом мы упоминали выше), а значит, без дополнительных потерь давления (об этом ниже). Но прибор с большим Ду на трубопроводе с большим Ду, но с малым расходом, будет работать в нижней части своего диапазона - вот тут-то и нужно уточнить, какова же погрешность именно в этой части.

2. Потери давления. Преобразователи расхода теплосчетчиков обладают определенным гидравлическим сопротивлением, что ведет к потере давления на них. Напор, то есть разница давлений в подающем и обратном трубопроводах, в наших системах теплоснабжения обычно мал. Поэтому величина потерь давления на расходомере - важный параметр, особенно с учетом того, что расходомеры, как мы уже писали выше, подбираются обычно меньшего диаметра, чем исходный трубопровод. Известно, что наибольшим сопротивлением обладают (и здесь мы все же вынуждены упомянуть типы приборов) тахометрические водосчетчики, наименьшим - полнопроходные ультразвуковые и электромагнитные преобразователи. Однако зачастую потеря давления на расходомерах может быть компенсирована грамотным расчетом (и реконструкцией) системы теплоснабжения объекта, на котором эти расходомеры применяются. В рамках данной статьи рассмотреть эту тему не представляется возможным, поэтому ограничимся тезисом о том, что лучше, когда потери меньше. Но

если уменьшение потерь (например, применение расходомера большего Ду) ведет и к уменьшению точности измерений, выбор следует сделать в пользу точности, а потери попытаться компенсировать, что

(арматура, термопреобразователи, отводы, переходы), которые дополнительно искажают поток, и влияние которых на точность измерений не учитывается при указании тех самых «минимальных длин». Поэтому

для различных приборов длины прямых участков, следует выяснить, для каких условий они указаны [рис. 22].

4. *Количество измеряемых параметров.* Современные теплосчетчики - это, по сути, измерительные системы, контролируемые целый ряд параметров теплоснабжения (расход и температуру теплоносителя, давление в трубопроводах и т.п.). Как мы уже писали выше, есть приборы, которые могут обеспечивать учет одновременно по двум и более тепловым вводам (две или более пар «подающий - обратный» трубопроводы). Многие теплосчетчики позволяют подключить к себе помимо расходомеров теплоносителя счетчики горячей и холодной воды. Разумеется, чем прибор многофункциональнее, тем он дороже, поэтому при выборе стоит руководствоваться принципом разумной достаточности и не стремиться оборудовать коттедж теплосчетчиком, рассчитанным на работу в крупной котельной. Также следует иметь в виду (и об этом мы тоже уже



Рис. 21. Ду расходомера меньше, чем Ду трубопровода

называется, внешними средствами. Сделать это могут грамотные проектировщики - недаром в предыдущей главе мы писали о том, что узел учета нужно заказывать профессионалам [рис. 21].

3. *Длины прямых участков трубопровода.* Любой расходомер для корректной работы требует наличия прямых участков трубопровода определенной длины до и после места его установки. Это нужно для того, чтобы через расходомер проходил «успокоенный», «равномерный» поток. Обычно узлы учета оборудуются в существующих, ранее построенных помещениях, и «вписать» в них эти прямые участки бывает непросто. В результате приборы с наименьшими требуемыми длинами прямых участков имеют некоторое конкурентное преимущество, но и здесь есть свои «но». Производитель в документации (и, главное, в рекламе) указывает минимально возможные длины, подтвержденные на проливной установке, где поток стабилен и предварительно успокоен. В реальных же условиях на трубопроводе до и после преобразователя расхода смонтировано множество устройств

для любого расходомера в реальных условиях желательно обеспечить как можно более протяженные прямые участки. При выборе прибора необходимо тщательнее изучать документацию: многие производители отдельными



Рис. 22. Прямые участки

пунктами (либо в отдельных инструкциях по монтажу) указывают, на сколько нужно увеличивать длины этих участков после сгибов, отводов, сужений, фильтров и т.п. Кроме того, средства формирования (успокоения) потока могут быть предусмотрены и в самой конструкции прибора. Короче говоря, сравнивая предписан-

говорили), что иногда проще на два тепловых ввода поставить именно два «маленьких» теплосчетчика, а не один «двухсистемный». В данном случае, вероятно, сократятся длины кабелей, упростится диагностика в случае неисправностей, более гибко можно будет решать вопросы ремонта и поверки [рис. 23].

5. Наличие и глубина архива.

Практически все современные теплосчетчики осуществляют архивирование измерительной информации с возможностью

компьютер, то этот параметр уже не столь важен, и об этом еще будет сказано ниже), а также на номенклатуру архивируемых данных: она долж-

эти вопросы на свое усмотрение, поэтому, честно говоря, необходимость и полезность тех или иных диагностических функций не всегда очевидна. Более того, они могут стать причиной недоразумений и даже конфликтов между потребителем и энергоснабжающей организацией. Вообще, это тема для целой отдельной статьи. Здесь же мы посоветовали бы при выборе теплосчетчика уточнять, заданы ли его диагностические функции жестко, или же потребитель может по своему усмотрению (или по указанию энергоснабжающей организации) отключить их либо перенастроить.

7. *Периферийные устройства и программное обеспечение.* Очевидно, что современный теплосчетчик немаловажен вне связи с внешними (удаленными) средствами обработки данных. Переписывать показания прибора в блокнотик, а потом «перебивать» их в Excel и долго, и несовременно, и чревато ошибками. Гораздо удобнее вывести данные (готовый отчет за некоторый период времени) на принтер, в специальный пульт или передать их на удаленный диспетчерский компьютер по выделенной или коммутируемой линии связи, по радио- или GSM-каналу. Для обеспечения такой возможности теплосчетчик должен быть оборудован, прежде всего, неким интерфейсом передачи данных. Весьма полезно наличие оптического порта и возможность приобрести и использовать накопительный пульт, различные интерфейсные адаптеры и, разумеется, программное обеспечение для обработки данных (подготовка отчетов, анализ работы и т.п.). Как правило, каждый производитель приборов предлагает свое собственное ПО и свои собственные периферийные устройства, несовместимые с приборами других производителей. Встречаются, однако, и исключения. Кроме того, некоторые производители от-



Рис. 23. Два вычислителя в одном узле учета

последующего считывания архивных данных с табло прибора, либо передачи их через интерфейс на внешние устройства (компьютер, накопительный пульт и пр.). Глубина архивов, как правило, такова: 45 суток - почасовые, 2-6 месяцев - посуточные и 4-5 лет - помесечные, хотя с развитием схемотехники и удешевлением микросхем памяти эти величины растут. Опять же, многие компактные («квартирные») теплосчетчики архивов не ведут или же ведут только помесечный архив. Наличие архива важно в основном с т.з. анализа режимов работы системы теплоснабжения, а также для разрешения спорных ситуаций, которые могут возникнуть между поставщиком и потребителем тепла. Вероятно, на малых объектах (квартиры, коттеджи), где применяются «компакты», и где владелец вряд ли когда-нибудь захочет проанализировать почасовые данные, функция архивирования является избыточной. Выбирая же теплосчетчик для объекта, где архивирование необходимо, следует обращать внимание на удобство вывода архивных данных на табло (впрочем, если предполагается считывать данные автоматически, на пульт или удаленный

на обеспечивать возможность формирования журналов учета и отчетов для теплоснабжающей организации. Содержимое архивов, разумеется, должно сохраняться при отключении электропитания теплосчетчика. Впрочем, по этому пункту мы вряд ли найдем у существующих приборов большие различия.

6. *Наличие функций самодиагностики.* Большинство современных теплосчетчиков снабжено системой самодиагностики, которая обеспечивает периодическую автоматическую проверку состояния прибора, фиксацию в архивах обнаруженных нештатных ситуаций и сигнализацию о таких ситуациях. К нештатным ситуациям могут быть отнесены, например, выход текущего значения расхода за пределы установленного для прибора диапазона, отключение сетевого питания, небаланс масс в трубопроводах и др. Наличие таких систем заметно облегчает работу обслуживающего персонала. Но беда в том, что в настоящее время нет стандартов на то, какие именно ситуации теплосчетчик должен диагностировать и как он должен на них реагировать. Разработчики приборов прорабатывают

крывают используемые ими протоколы для сторонних разработчиков периферии, некоторые - нет. Эти моменты необходимо уточнять, если сразу или в дальнейшем вы планируете интегрировать теплосчетчик (и) в некую существующую или проектируемую информационную систему (автоматизированную систему коммерческого учета энергоресурсов) [рис. 24].

8. *Энергонезависимость.* Здесь есть некоторые противоречия. С одной стороны, теплосчетчик, питающийся от встроенных батарей, прост в монтаже, безопасен при эксплуатации и не зависит от перебоев в питающей сети. С другой стороны, энергонезависимость требует жертв: «батарейные» приборы производят измерения с большой периодичностью, что несущественно в закрытых системах теплоснабжения, но может привести к неточному учету в открытых. Кроме того, если теплосчетчик включен в некую информационную систему, то ресурс его «батарейки» будет уменьшаться тем сильнее, чем чаще с него считывают данные. Очевидно, теплосчетчики с «батарейным» электропитанием стоит применять именно в закрытых системах, при локальном использовании или там, где подвести сетевое электропитание просто невозможно. На крупных же объектах, в открытых системах теплоснабжения и в составе автоматизированных систем учета предпочтение следует отдавать все же приборам с сетевым питанием, оборудуя их на случай отключений электричества источниками беспере-

бойного питания с аккумуляторами.

9. *Срок гарантии и межповерочный интервал.* Типичный срок гарантии на современ-



Рис. 24. Теплосчетчик и оборудование для передачи данных

но странно, на наш взгляд, выглядит гарантийный срок, меньший, чем межповерочный интервал. Ведь в таком случае производитель теплосчетчика «как бы» уверен в его метрологической надежности, но не уверен в надежности в целом! Отрадно, что существуют приборы с 4-5 летним гарантийным интервалом при 4-летнем межповерочном. Не беремся оценивать надежность счетчиков только лишь по величинам этих интервалов, но все же если производитель дает «длинную» гарантию, то доверие к этому производителю и к его приборам возрастает [рис. 25].

10. *Цена.* Данный критерий применим к любому оборудованию, однако с точки зрения корректности учета применять его следует в последнюю очередь - когда уже проанализированы критерии 1-9. Вполне возмож-



Рис. 25. Поверка

менный теплосчетчик 1-2 года, при этом типичный межповерочный интервал составляет 4 года. Поверка прибора стоит денег, поэтому очевидно, что чем межповерочный интервал больше, тем лучше. Од-

но, что дорогой, но заведомо более точный, надежный и ремонтпригодный прибор предпочтительнее гораздо более дешевого, но имеющего худшие характеристики, меньший срок гарантии и т.п.

ЧАСТЬ 3. УЗЕЛ УЧЕТА

Рассмотрев общие вопросы организации учета тепла, и поговорив о приборах учета, логично посмотреть на эти приборы

«в работе». А для этого нужно познакомиться с узлом учета.

Начнем с определений. В действующих «Правилах учета

тепловой энергии и теплоносителя» сказано, что *узел учета - это комплект приборов и устройств, обеспечивающий учет*

тепловой энергии, массы (объема) теплоносителя, а также контроль и регистрацию его параметров. Очевидно, что «центральным элементом» узла учета является теплосчетчик, кроме того, в состав узла входят различные вспомогательные, обеспечивающие работу счетчика, устройства.

Еще в первой части данной статьи мы написали о том, что *теплосчетчик монтируется на тепловом вводе*. Это, так сказать, техническая точка зрения. А юрист сказал бы, что *теплосчетчик устанавливают на границе балансовой принадлежности тепловых сетей*. Согласно тем же «Правилам учета», *граница балансовой принадлежности - это линия*

кам в колодце на теплотрассе. Оборудовать узел учета точно на границе получается не всегда. Ведь даже если граница - это стена, то приборы монтируют, отступив от нее «внутри» дома (подвала). Поэтому при проектировании узла обычно делают расчет тепловых потерь на участке от границы балансовой принадлежности до теплосчетчика. Точнее - до места установки термопреобразователей, ведь элементы теплосчетчика могут быть «разнесены» в пространстве. «Потери» - это то тепло, которое выделилось через поверхность трубопроводов. Если потери относительно велики (теплосчетчик установлен далеко от границы, трубы на

этом участке не теплоизолированы), ваш поставщик, скорее всего, будет приплюсовывать их к показаниям прибора.

Итак, с местом установки все ясно окончательно: с технической точки зрения это тепловой ввод, с юридической - граница балансовой принадлежности тепловых сетей. Подойдем к этой границе и посмотрим, что на ней и за ней расположено.

Первое, что мы видим на тепловом вводе и, соответственно, в узле учета - это запорная арматура [рис. 26]. Раньше в этом качестве использовались задвижки, теперь чаще применяются дисковые поворотные затворы или шаровые краны. Не будем рассматривать здесь их особенности, достоинства и недостатки. Отметим лишь, что краны предназначены исключительно для «запирания» (они должны быть либо полностью открыты, либо полностью закрыты), затворы - как для запирания, так и для регулирования потока. Запорная арматура позволяет «отключить» дом от тепловой сети, что необходимо, например, при проведении ремонтных работ. Не стоит экономить на арматуре: если на вводе вашего дома стоят древние «закисшие» задвижки, при монтаже узла учета их лучше заменить либо на заведомо работоспо-



раздела элементов тепловых сетей между владельцами по признаку собственности, аренды или полного хозяйственного ведения. Трубы, по которым в ваш дом поступает теплоноситель, до этой линии принадлежат вашему поставщику тепла, после - вам. И то «тепло», что до границы - это «тепло» поставщика, после - ваше, за него вы и платите, его и должен учитывать ваш узел учета, ваш теплосчетчик.

Часто граница балансовой принадлежности проходит «по стене дома». Но бывает и так, что она «проведена» где-то снаружи - например, по задвиж-



Рис. 27. Дисковые поворотные затворы

собные аналоги, либо на современные затворы или краны [рис. 27].

Далее «по трубе» (мы «следуем» по подающему трубопроводу системы теплоснабжения) обычно устанавливается грязевик или сетчатый фильтр. Некоторые считают, что фильтры необходимы для того, чтобы защитить от «посторонних предметов» и «грязи» входя-



Рис. 28. Термопреобразователь

щие в состав теплосчетчика расходомеры. Это верно лишь отчасти. Фильтр защищает всю систему теплоснабжения вашего дома: чистить фильтр гораздо удобней и проще, чем «стояки» и «батареи».

Следующее, что мы видим на трубе - это термопреобразователь теплосчетчика. В трубу термопреобразователь монтируется при помощи сварной или резьбовой гильзы (термокармана). Длина гильзы соответствует длине погружной части термопреобразователя и должна составлять 0,5-0,7 Ду трубопровода. Гильза должна быть заполнена маслом [рис. 28].

Поблизости от термопреобразователя может располагаться и датчик давления. Эти датчики обязательны, если ваш дом потребляет более 0,5 Гкал тепла в час. Кроме того, обычно «где-то здесь же» находятся стрелочный манометр и стрелочный либо жидкостный термометр - к теплосчетчику они,

разумеется, подключены быть не могут, а необходимы для того, чтобы обслуживающий персонал имел возможность просто и быстро (с первого взгляда) оценить режим работы системы теплоснабжения.

Далее - преобразователь расхода. Как мы уже говорили, его Ду часто бывает меньше, чем Ду трубопровода, в который он монтируется, иногда - равен, и никогда - больше. В первом случае мы увидим конусообразный переход (конфузор) с Ду трубопровода на Ду расходомера, за переходом - прямой участок трубы, Ду которой равен Ду преобразователя. После расходомера - снова прямолинейный участок (обычно более короткий, чем «до») и переход на Ду трубопровода (диффузор). Если же

Ду расходомера равен Ду трубы, то переходов, разумеется, не будет, но прямолинейные участки нужной длины (она указывается в документации на преобразователь) должны быть обеспечены. То есть расходомер не может быть смонтирован сразу после задвижки, фильтра или термопреобразователя, так как проходящий через него поток теплоносителя не должен быть «возмущенным» [рис. 29].



Рис. 29. Термопреобразователь и расходомер

Наконец, после преобразователя расхода, как правило, установлена еще одна задвижка (кран, затвор). То есть измерительный участок может (должен) быть отсечен запорной арматурой с обеих сторон. Это необходимо для того, чтобы можно было в случае поломки или при плановых технических работах демонтировать приборы, оставив систему теплоснабжения дома заполненной теплоносителем.

Пройдя через расходомер в подающем трубопроводе, горячая вода «растекается» по стоякам и батареям, а затем, отдав часть своего тепла помещению, возвращается в узел учета по обратному трубопроводу. Здесь расположено все то же самое, что и на «подаче», но немного в другом порядке: «внутренняя» задвижка (кран, затвор), фильтр (если предусмотрен проектом), расходомер с прямыми участками, термопреобразователь, датчик давления (если нужно), «внешняя» задвижка (кран, затвор). Таким образом, мы измеряем параметры теплоносителя на «входе» (подающий трубопровод) и «выходе» (обратный трубопровод). За «разницу» между этими значениями (образно говоря) мы и должны заплатить нашему поставщику тепла.

В открытой системе в узле учета найдем также дополнительный расходомер и термопреобразователь (если ГВС - тупиковое, схема рис. 3), или два расходомера и пару

термопреобразователей (ГВС с циркуляцией, схема рис. 4) [рис. 30].

Все преобразователи, смон-



Рис. 30. Расходомеры ГВС



Рис. 31. Вычислитель в шкафу

тированные на трубопроводах, подключаются при помощи кабелей к тепловычислителю. Вычислитель - это «голова» теплосчетчика. Он располагается в таком месте, где к нему удобно подойти, «понажимать кнопки», посмотреть показания на дисплее. Как правило, вычислитель не просто «вешают на стену», а помещают в запираемый шкаф. В этом же шкафу может располагаться дополнительное оборудование: блоки питания (если необходимы), модем (если предусмотрена передача данных в диспетчерский пункт), устройства сигнализации и т.п. Кабели прокладывают в пластиковых или металлических гофрорукавах [рис. 31].

Что касается узлов учета воды, то принцип их устрой-

ства тот же, а состав - «проще»: задвижка, фильтр, водосчетчик с прямолинейными участками, задвижка. Водосчетчик может

быть подключен к вычислителю (как к отдельному, так и к тому же, который «обслуживает» узел учета тепла) или (посредством тех или иных устройств передачи данных) к диспетчерскому пункту.

При сдаче узла учета в эксплуатацию все составные части теплосчетчика пломбируются представителем энергоснабжающей организации. Обычно пломбы защищаются съемные (разборные) элементы корпусов преобразователей и вычислителя: это необходимо для того, чтобы в процессе работы никто (случайно или преднамеренно) не смог отключить какой-либо кабель или внести изменения в настройки приборов, исказив тем самым результаты учета.

«Открытыми для общения» остаются лишь клавиатура, дисплей и интерфейсные выходы тепловычислителя. Пользуясь

ими, можно просматривать или считывать специальным пультом данные об измеренном тепле и параметрах теплоносителя, анализировать работу прибора и системы теплоснабжения. «Правила учета» предписывают ежедневно заносить показания теплосчетчика в специальный журнал. Современная техника позволяет вести этот журнал не вручную, а автоматически, выводя данные в компьютер напрямую, через модем или посредством пульта [рис. 32].

Заканчивая «осмотр» узла учета, хотелось бы сказать еще вот о чем. Несомненно, на качество учета прямое влияние оказывают метрологические характеристики и надежность применяемых счетчиков. Но неаккуратный монтаж или неправильная настройка способны свести на нет достоинства даже самых лучших (и дорогих!) приборов.

Даже такой простой (казалось бы) элемент теплосчетчика, как термопреобразователь, очень часто монтируют и подключают неверно.

Ошибки при монтаже.

1. Соединение термопреобразователя с вычислителем. Для большинства ныне применяющихся термопреобразователей (речь идет о термопреобразователях сопротивления) предусмотрено так называемое четырехпроводное соединение: оно обес-

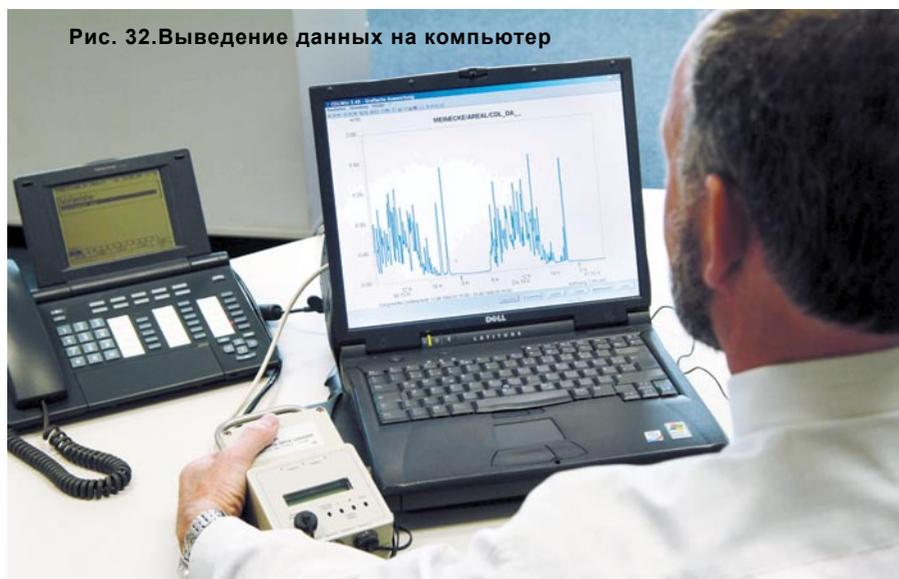


Рис. 32. Выведение данных на компьютер

печивает исключение влияния сопротивления проводов на результат измерений. Монтажники экономят силы и средства и подключают преобразователь двумя проводами. Результат тем хуже, чем длиннее кабель, то есть чем больше расстояние от термометра до вычислителя. А проверить, сколько проводов используется, можно только до того, как приборы опломбированы.

2. Характеристики гильзы.

Как правило, термопреобразователь монтируется в защитную гильзу. Защита оборачивается тем, что преобразователь изолирован от среды, температуру которой он измеряет. Очевидно, что поверять-сертифицировать термопреобразователи правильнее было бы именно в комплекте с гильзой. На деле же чаще используются дешевые «самодельные» гильзы, изготовленные «из неизвестного металла» и имеющие стенки «неопределенной толщины». А уж заполнять гильзы маслом, как того требуют инструкции, далеко не все и не всегда удосуживаются. Результат? Да он примерно такой же, как если бы доктор измерял температуру вашего тела градусником, не вынимая его из футляра.

3. Положение термопреобразователя в трубопроводе. Если продолжать аналогии с медицинским термометром, то его обычно «ставят» так, чтобы чувствительный элемент был «окружен телом», а не «обду-

вался воздухом». Так и чувствительный элемент нашего термопреобразователя должен находиться «в потоке», как правило, в центре трубопровода. На практике же порой используют термопреобразователи, длина которых не соответствует диаметру трубопровода. И чувствительный элемент находится у стенки трубы, а стенка, разумеется, охлаждается наружным воздухом. Или же преобразователь «недовернут»

распространенный «убийственный фактор» - это использование самодельных криво вырезанных резиновых прокладок [рис. 33]. Не будет никакого толку от длинных прямых участков и аккуратной сварки, если на входе расходомера в поток будут выступать края прокладки. Поток будет искажен, расходомер будет «врать».

Еще один бич учета - кабельные соединения.

Очень часто теплосчетчик поставляется как набор преобразователей и, в ряде случаев, монтажной арматуры. Кабель приобретается отдельно. Хорошо, если в документации на приборы указано, каким именно кабелем (марка, сечение жил и т.п.) они должны подключаться (соединяться) и как должны прокладываться. Еще лучше, если этим указаниям следуют. И, напротив, очень плохо, когда берут кабель «из того, что было» или кабель «подешевле», концы проводов второпях зачищают, не облуживают, скручивают грязными пальцами, небрежно вставляют и неаккуратно зажимают в «клемниках» преобразователей и вычислителей, кабели бросают

на пол или подвязывают к трубам. Окисление контактов, высокое сопротивление проводников, отсутствие экрана, электромагнитные «наводки» - результатом любого из этих явлений будет искажение результатов учета, иногда - значительное. Поэтому стоит только приветствовать тех производителей теплосчетчиков, которые считают кабели связи датчиков с вычислителем таким же неотъемлемым

элементом теплосчетчика, как и сами преобразователи и вычислитель, и поставляют его «в сборе», с разъемами, которые на объекте остается только «примкнуть» и затянуть фиксирующие элементы. А вот то, как



Рис. 33. Такая прокладка исказит показания любого расходомера



Рис. 34. Вычислитель с фирменным кабелем

в гильзу, гильза не заполнена маслом, поэтому в нее поступает наружный воздух, температуру которого мы в этом случае и измеряем.

Что касается расходомеров, то здесь, пожалуй, самый

кабели проложены, производитель проследить, конечно же, не сможет, и уделять этому внимание должны те, кто монтируют, и те, кто принимают узлы учета [рис. 34].

Наконец, последний в рамках данной статьи фактор качества учета - грамотная настройка теплосчетчика (вычислителя). Дело в том, что в России наибольшее распространение получили вычислители, настраиваемые или программируемые (используется и такой термин) «пользователем», то есть персо-

налом проектно-монтажной организации. Такие приборы удобны тем, что их можно производить или запасать на складе, а затем применять в системе учета любой конфигурации и с преобразователями различных типов. Но плата за удобство - квалификация тех, кто настраивает, а ее, квалификации, порой не хватает. Таких грубых ошибок, как неправильный ввод «веса импульса» преобразователя расхода, обычно удается избежать. Опять же, такая ошибка быстро обнаруживается, так

как вес импульса обычно кратен 10, а завышение или занижение результатов измерений расхода в 10, 100 или 1000 раз бросается в глаза сразу. Зато практически незаметны ошибки программирования характеристик термопреобразователей и, главное, ошибки программирования схемы или формулы расчета тепловой энергии. В ряде случаев достоверность учета может пострадать и из-за того, что бездумно или безответственно заданы критерии обнаружения «нештатных» ситуаций.

ЧАСТЬ 4. ПОКВАРТИРНЫЙ УЧЕТ ВОДЫ И ТЕПЛА

От общедомового учета воды и тепла логично перейти к учету поквартирному. Ведь как бы дружно мы с соседями ни жили, расходы (и доходы) лучше подсчитывать раздельно.

Начнем с учета воды. Здесь все просто. В каждую квартиру входит труба с холодной и труба с горячей водой. Иногда таких вводов два: один в ванной, другой - на кухне. На каждую входящую трубу ставится водосчетчик - как правило, механический (крыльчатый), Ду15 [рис. 35]. Открываем кран - счетчик крутится, закрываем - останавливается. Чтобы счетчик прослужил дольше, перед ним настоятельно рекомендуется установить сетчатый фильтр. Чтобы счетчик измерял точнее,

располагаться он должен так, как предписано его инструкцией. Большинство приборов предназначено для горизонтального монтажа циферблатом строго вверх. Счетчики для вертикального монтажа, и счетчики, которые допускается ставить «с наклоном циферблата», распространены меньше и они, как правило, дороже.

И, разумеется, на трубу с горячей водой нужно устанавливать горячеводный счетчик - такие обычно «отмечены» красным цветом. Холодноводный счетчик (с синей маркировкой) на горячей воде быстро выйдет из строя.

Вот, кажется, и все «секреты». А с квартирными счетчиками тепла все обстоит гораздо

сложнее. И речь здесь даже не о более сложном «устройстве» теплосчетчика.

Дело в том, что в подавляющем большинстве наших многоквартирных домов применяется так называемая однотрубная система отопления с вертикальной разводкой. Через каждую комнату проходит свой, отдельный стояк, к которому присоединена батарея отопления. «Классический» теплосчетчик, то есть такой, какие мы рассматривали в предыдущих статьях, установить на батарею невозможно: из-за малого перепада температур на входе и выходе работать он не будет. Да даже если бы и работал: установить по теплосчетчику в каждой комнате - довольно дорогое (и вряд ли окупаемое) удовольствие.

А вот в современных домах разводка - горизонтальная, и каждая квартира имеет свой индивидуальный тепловой ввод. Именно для таких условий применения и предназначены компактные квартирные теплосчетчики. Они представляют собою расходомер (чаще - крыльчатый, редко - ультразвуковой «на батарее»), с которым конструктивно совмещен электронный блок (вычислитель). Один термопреобразователь смонтирован непосредственно в проточной части расходомера, второй подключен к вычис-



Рис. 35. Квартирные водосчетчики

лителю кабелем. Теплосчетчик монтируется либо в подающий, либо в обратный трубопровод системы отопления. Последнее предпочтительнее, так как в «обратке» температура теплоносителя ниже, то есть условия для работы прибора лучше. Второй термопреобразователь

сойдется. Причем зачастую не сходится он довольно ощутимо. Здесь к объективным факторам примешиваются еще и субъективные. Например, у кого-то подтекает труба, у кого-то счетчик установлен неправильно, у кого-то он неисправен и т.п. Пожалуй, не так и

плохо, если сумма показаний квартирных счетчиков превысит показания общедомового. А если она окажется меньше? В любом случае справедливо было бы расчеты «внутри дома» производить не «точь-в-точь» по показаниям ин- квартирных. Собственно, алгоритмы такого распределения (включая случаи, когда индивидуальными приборами учета оснащены не 100% квартир дома) описаны в действующих «Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам». Наверное, внутри ТСЖ можно разработать и утвердить и какие-либо свои «механизмы». И здесь мы возвращаемся к вопросам учета тепла в квартирах с вертикальной разводкой. Если даже при наличии индивидуальных теплосчетчиков необходимо производить дополнительные расчеты-перерасчеты, то почему бы не учитывать теплопотребление каждой квартиры чисто расчетным путем? Например, распределять показания общедомового теплосчетчика пропорционально площади квартир?



Рис. 36.Квартирный теплосчетчик

теплосчетчика монтируется в «противоположный» трубопровод (в «подачу», если сам счетчик установлен в «обратку», и наоборот) [рис. 36].

Но как же учитывать теплопотребление в «обычных» квартирах? Прежде, чем ответить на этот вопрос, давайте сделаем шаг в сторону и поговорим... о платежах.

Логика расчетов и за воду, и за тепло такова. Имеется общедомовой прибор, и именно по его показаниям осуществляются расчеты ТСЖ за воду (тепло) с водоканалом (теплоснабжающей организацией). Имеются поквартирные приборы, и по их показаниям осуществляются расчеты внутри ТСЖ. Казалось бы, сумма показаний квартирных приборов за определенный период времени (например, за месяц) должна совпадать с показаниями общедомового прибора. Однако в жизни так не бывает. Дело в том, что каждый прибор, каким бы качественным он ни был, производит измерения с определенной погрешностью. Поэтому даже если в системе водо- и теплоснабжения дома нет никаких утечек, все приборы исправны и работают в штатном режиме, баланс не

сумма показаний квартирных счетчиков превысит показания общедомового. А если она окажется меньше? В любом случае справедливо было бы расчеты «внутри дома» производить не «точь-в-точь» по показаниям ин-



Рис. 37. Регулятор

дивидуальных приборов, а путем распределения показаний общедомового счетчика пропорционально показаниям

Но ведь учет воды и тепла организуется еще и для того, чтобы иметь возможность «активно экономить». В случае с водой все просто: мы закрываем кран, когда вода нам не нужна, мы следим за тем, чтобы не протекал бачок унитаза и т.д., и т.п. Для управления теплопотреблением понадобится дополнительное оборудование, например, термостатические клапаны на радиаторах отопления. Когда в квартире слишком жарко, мы «прижмем» клапаны и снизим теплопотребление. А что если сосед тем временем



Рис. 38.Распределитель

«включает батареи на полную»? Распределив показания общедомового прибора пропорционально площади квартир, мы «обидим» бережливых хозяев и «материально поддержим» транжир. Так что же это за энергоучет, который не стимулирует энергосбережение [рис. 37]?

Но решение есть. Существуют так называемые «рас-

пределители затрат на тепло». Это небольшие устройства, которые устанавливаются непосредственно на поверхность радиаторов отопления. Они не измеряют тепло, а, образно говоря, «оценивают» теплоотдачу радиаторов. В конце учетного периода показания всех распределителей анализируются, и данные общедомового прибора распределяются

между квартирами пропорционально им. Таким образом, тот, чьи батареи были холоднее, заплатит за тепло меньше. То есть стимул экономить появляется у каждого. Необходимо понимать только, что такая система работоспособна, если распределителями оборудованы все отопительные приборы всех квартир дома [рис. 38].

ЧАСТЬ 5. СБОР И ОБРАБОТКА ДАННЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА

По ходу данной статьи мы не раз упоминали «диспетчерские компьютеры», устройства передачи данных, пульта и прочее оборудование для автоматизации учета. Для чего же все это нужно, и нужно ли, и стоит ли вкладывать в это дополнительные средства?

Основное преимущество систем автоматического сбора-обработки данных счетчиков (систем диспетчеризации, систем автоматического считывания), это облегчение жизни владельцу счетчика. Ведь приборы установлены чаще всего в труднодоступных подвалах, регулярно ходить туда и переписывать показания в блокнотик, а затем оттуда в журнал учета, занятие, определенно, для крепких духом людей. Да, оборудовать теплосчетчик (а также и счетчик воды) интерфейсом, протянуть «наружу» кабель или, например, поставить рядом с прибором модем - это стоит денег, зато потом можно смотреть показания прибора на компьютере, не выходя из кабинета или из дома [рис. 39].

Далее, журнал учета уже не нужно вести «вручную» - его формирует компьютер. А мы в любой момент парой щелчков мыши можем выделить из журнала интересующий нас период и распечатать отчет, который можно сдавать в ресурсоснабжающую организацию. А если это прогрессивная ресурсоснабжающая организация, то, возможно, она принимает не бумажные распечатки, а файлы, которые можно пересылать по электронной почте.

Наконец, все большее количество поставщиков тепла и воды сами подключают счетчики абонентов к своей централизованной системе, и получаемые от приборов данные автоматически вводятся в расчетную систему, то есть используются для выставления счетов абонентам.

Еще один аспект. Если для обслуживания приборов учета нанята сторонняя организация (см. первую часть данной статьи), то наблюдать за теплосчетчиком, подключенным к системе, ее специалисты мо-

гут хоть ежедневно, хоть круглосуточно. Таким образом, все нештатные ситуации в системе теплоснабжения и все сбои теплосчетчика, ежели они возникнут, будут обнаруживаться почти сразу, а не раз в месяц во время обходов.

Так что же нужно для того, чтобы теплосчетчик (или водосчетчик) стал частью системы?

Во-первых, он должен быть оборудован каким-либо стандартным интерфейсом - RS232, RS485, M-Bus или др. Каким именно, не столь важно, потому что существуют конвертеры «любого интерфейса в любой другой». Но чтобы минимизировать стоимость оборудования и обойтись без этих конвертеров, нужно в каждом конкретном случае консультироваться со специалистами.

Далее, может потребоваться какое-либо устройство передачи данных, например, GSM-модем. Возможно, аналогичное устройство потребуется и на стороне диспетчерского компьютера.

И, наконец, программное обеспечение (ПО) диспетчерского компьютера. Как правило, производители счетчиков предлагают бесплатное ПО, обеспечивающее работу с приборами собственного производства и обладающее набором базовых функций: считать данные, сохранить данные в файл, распечатать отчет и т.п. Существуют и более «мощные» программы, работающие со счетчиками различных марок и имеющие ряд полезных дополнительных фун-

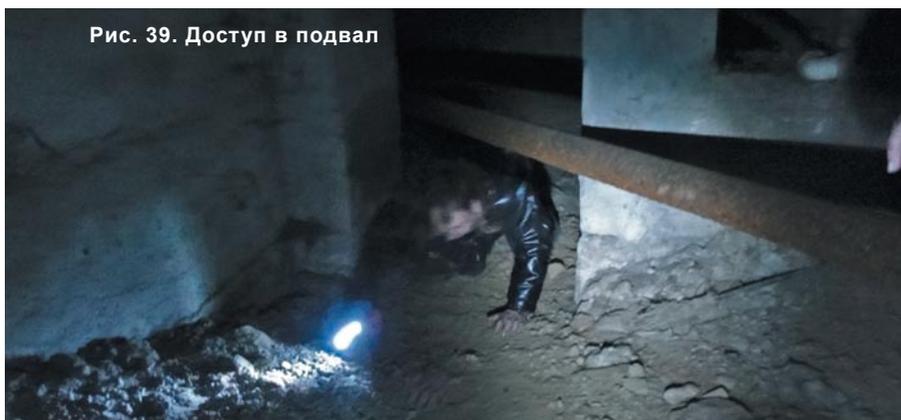


Рис. 39. Доступ в подвал

ций, таких как: автоматический опрос прибора или приборов по расписанию, обнаружение нештатных ситуаций, анализ режимов потребления, экспорт данных во внешние системы,



Рис. 40. Теплосчетчики с M-Bus

например, в бухгалтерские и пр. Но такие программы приобретаются за деньги, могут стоить недешево и полезны в основном для крупных потребителей, имеющих на своих объектах не один счетчик, или для обслуживающих, или для ресурсоснабжающих организаций.

Мы в рамках данной статьи рассматривать различное ПО не будем, а вот несколько стандартных «схем подключения» опишем.

Итак, допустим, у вас есть теплосчетчик в подвале и компьютер в этом же доме. Прокладываем от теплосчетчика к компьютеру кабель. Если длина кабеля невелика (десяток-другой метров), то теплосчетчик может иметь интерфейс RS232, а в компьютер наш кабель будет включаться безо всяких переходников в COM-порт или через переходник - в порт USB. Это самый недорогой вариант, но на практике компьютер редко можно разместить так близко к счетчику. Разве что если он находится в квартире на первом этаже прямо над узлом учета.

Если же расстояние велико (например, кабель нужно вести через несколько этажей и/или подъездов), нужен интерфейс RS485 в теплосчетчике и пе-

реходник (конвертер) RS485/RS232 (RS485/USB) на стороне компьютера.

Подойдет в таком случае и интерфейс M-Bus. Он весьма распространен на Западе, и многие иностранные счетчики тепла, и даже воды, оборудованы им. Приборы с M-Bus можно подсоединять параллельно к одной двупроводной шине: таким образом, к одному компьютеру можно подключить несколько (и даже много) счетчиков, например, счетчик тепла, счетчик воды, или несколько счетчиков того и другого, если дом оборудован

в каждый дом, и такой вариант подключения может обойтись дешевле, чем любые другие. А его огромное удобство состоит в том, что к счетчику можно обратиться с любого подключенного к Интернету компьютера. Разумеется, для этого на компьютере должно быть установлено соответствующее ПО, или же компьютер должен «выходить» на специальный сервер сбора данных, являющийся промежуточным звеном между ним и счетчиком.

Возможен автоматический сбор данных и с квартирных водо- и теплосчетчиков. Осуществляться он может как «по проводам», так и по радиоканалу. Счетчики с радиопередатчиками (и радиопередатчики для счетчиков) довольно дороги, но неоспоримое достоинство систем радиосбора состоит в том, что для их организации не нужно долбить стены, как в слу-



Рис. 41. Квартирный водосчетчик с радиомодулем

несколькими вводами. На стороне компьютера понадобится конвертер M-Bus/RS232 или M-Bus/USB [рис. 40].

А что если протянуть из узла учета к диспетчерскому компьютеру кабель невозможно или дорого? Или если диспетчер должен находиться в другом доме? В этом случае мы подключаем к счетчику GSM-модем (как правило, это делается через интерфейс RS232) или же подключаем счетчик через специальный конвертер к... Интернету. Да-да, в наше время в городах Интернет проведен практически

чае с кабелями. Новые «точки учета» могут быть добавлены в эти системы в любое время и тоже без «строительных работ» [рис. 41].

Вот, пожалуй, и все, о чем мы хотели рассказать в рамках данной статьи. Вообще же тема учета воды и тепла безгранична, и, возможно, мы продолжим развивать ее в других номерах журнала.

**Иллюстрации
предоставлены
Дмитрием АНИСИМОВЫМ
и фирмой «SENSUS»**

Точный расчет деньги бережет

Сроки по установке общедомовых приборов учета энергоресурсов согласно ФЗ №261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» приближаются к завершению, не успев начаться. По состоянию на сентябрь 2011 года всего 5% жилых домов подключены к узлам учета тепловой энергии и холодной воды. Жители с одной стороны обеспокоены слухами о повышении тарифов в случае отсутствия общедомовых приборов учета, с

другой стороны, увеличением ежемесячного платежа, в который будет включена сумма за сам узел учета тепловой энергии и холодной воды. Но

сячном платеже нет, поскольку нет прозрачности учетных операций.

Экономия энергоресурсов, следовательно, и денег в сфе-

Экономия денег зависит от надежности, качества и точности приборов учета и автоматизированной системы.

по заявлению граждан, осуществляющих платежи согласно данным общедомовых узлов учета, существенных изменений в общем ежеме-

ре ЖКХ зависит не только от эффективности системы обеспечения энергоснабжения, но и от надежности, качества и точности приборов учета и ав-



ЗАО «ЭСКО 3Э»

Теряете деньги при оплате по нормативам за коммунальные ресурсы ?

Переплачиваете за потребленные некачественные коммунальные ресурсы ?

Используете устаревшие технологии экономии энергоресурсов ?

Сталкиваетесь с трудностями в выявлении потерь энергоресурсов ?

Эффективное комплексное решение вопросов учета и регулирования энергопотребления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, природного газа)



Автоматизированная система коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации энергопотребления

АСКУРДЭ «НИИ ИТ-ЭСКО»

- Оплата за фактически потребленный энергоресурс
- Автоматический перерасчет за некачественный ресурс
- Выявление фальсификации показаний приборов учета
- Минимизация потерь от нештатных ситуаций
- Минимизация затрат на информационное обслуживание
- Оптимизация энергопотребления по средствам регулирования

(499) 500 0216, (499) 929 8235
info@esco3e.ru, www.esco3e.ru

томатизированной системы. В настоящее время для цивилизованных отношений активно развивается внедрение автоматизированных системы

здания на входной задвижке, можно установить фактическое количество потребления и соответствие качества теплоснабжения основным тре-

водо- и электропотребление, газ), мгновенно оповещать о нестандартных и аварийных ситуациях. На базе такого оборудования создается система диспетчеризации, которая получает все необходимые измерения в режиме он-лайн.

Автоматизированная система, применяющая метрологически точные приборы учета, является уникальным инструментом, который контролирует не только количество, но и качество по всем требуемым критериям: отклонения температуры горячей воды, отклонения давления по любому другому ресурсу (по холодной воде, отоплению), даже есть

Цивилизованный расчет - это оплата в соответствии с количеством и качеством поданных ресурсов.

коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации энергопотребления во многих регионах России. Это значит, что на смену существующим в ЖКХ придут приборы и система учета совершенно нового поколения, позволяющие осуществлять цивилизованным образом взаимные расчеты между ресурсоснабжающими организациями и потребителями. Это взаимодействие связано с внедрением энергосберегающего оборудования, с контролем за измерениями ресурсов, с фактическими измерениями в многоквартирных жилых домах.

Цивилизованный расчет - это оплата в соответствии с количеством и качеством поданных ресурсов. При этом условия расчетов не должны противоречить действующим нормативным правовым ак-

бованиям, установленным государственными стандартами и другими обязательными правилами, или требованиями, предусмотренным договором энергоснабжения.

Учет - это целый комплекс оборудования. Только при правильной и полной комплектации можно судить о достоверности учета.

Относительно тепла основными качественными параметрами определены такие, как температура и давление. Такие фактически полученные показания могут и должны являться основанием для взаимных расчетов. В этой ситуации современным приборам и системам учета отводится весьма

возможность перерасчета по качеству холодной воды по СанПиНу. По сути, подобная система - это приборы учета и необходимая компьютерная программа.

Сейчас внедрение автоматизированных систем коммерческого учета, регулирования и диспетчеризации энергопотребления происходит по всей стране. Например, системы АСКУРДЭ «НИИ ИТ-ЭСКО», производства ЗАО «ЭСКО ЗЭ» нашли применение в Красноярском крае, на Камчатке, Чукотке, в городах Тамбове, Твери, Иваново... Для России это, прежде всего реализация подхода открытости и прозрачности платежей при поставках ресурсов в многоквартирные дома, повышение эффективности нашей работы и реальная экономия, как энергоресурсов, так и семейного бюджета жителей страны.

Сейчас внедрение АСКУРДЭ идет по всей России. АСКУРДЭ - это реальная экономия.

там Российской Федерации. Например, в ФЗ 190 «О теплоснабжении...» говорится о договорных отношениях между поставщиком и потребителем ресурсов. А также местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности (это задвижка или наружная стена здания). Измерив пока-

значительная роль, а именно обеспечение надежности и точности показаний.

Учет - это целый комплекс оборудования, ведь только при правильной и полной комплектации можно будет судить о достоверности учета. Современные технологии позволяют вести одновременный и непрерывный учет различных видов энергии, потребляемых жителями дома (тепло,

Елена САЛЬНИКОВА,
руководитель службы
маркетинга ЗАО «ЭСКО ЗЭ»

Доказано практикой

В Москве проведен уникальный эксперимент, иллюстрирующий реальную эффективность различных энергосберегающих мероприятий

Необходимость повышения энергоэффективности российского ЖКХ, и в первую очередь в сфере теплоснабжения, сегодня уже ни у кого не вызывает сомнений. Однако споры о том, какие именно мероприятия проводить вообще и в первую очередь, продолжаются и по сей день. Так, многие специалисты полагают, что вполне можно ограничиться, к примеру, автоматизацией тепловых пунктов в жилых домах. Потребители же зачастую и вовсе склонны считать, что теплосбережение является синонимом утепления, а модернизация отопительной системы сводится к установке общедомового счетчика. Ошибочность подобных суждений уже не раз была доказана на страницах ведущих отраслевых изданий. Но, как известно, лишь практика является критерием истины. Чтобы расставить все точки над «i», компания «Данфосс», Правительство Москвы и МНИИТЭП провели натурные испытания различных энергоэффективных решений на базе трех реальных московских жилых домов. Результат убедительно показал: максимальный эффект может дать только комплексный подход.

О ПРОЕКТЕ

Испытательным полигоном стали три одинаковых 12-этажных одноподъездных жилых дома №№ 51, 53 и 59 по улице Обручева. Построенные в конце 1970-х годов по типовому проекту И-18 здания имеют выполненную по однотрубной схеме с верхним розливом теплоносителя систему отопления (25 стояков). В рамках городской программы капитального ремонта начиная с 2008 года во всех домах была проведена реконструкция, включающая монтаж навесных вентилируемых фасадов и установку пластиковых окон. Таким образом, к моменту начала испытаний они полностью соответствовали современным стандартам по теплоизоляции. Кроме того, в соответствии с действующим законодательством, дома были оснащены узлами коммерческого учета тепла.

В 2009 году в домах № 53 и № 59 проведена модернизация систем отопления различной глубины. В обоих зданиях элеваторные тепловые узлы заменены на автоматизированные узлы управления (АУУ) Danfoss с погодозависимым регулированием (реализованным с использованием универсальных контроллеров ECL Comfort) и смонтированы



Рис. 1. АВ-QT (автоматический балансировочный клапан АВ-QM с термoeлементом QT) – устройство “2 в 1”, выполняющее одновременно автоматическую балансировку и термостатирование стояка

автоматические радиаторные терморегуляторы на всех отопительных приборах в квартирах. При этом балансировка отопительной системы была проведена только в доме № 59: здесь на каждом из 25 стояков установили автоматический балансировочный клапан АВ-QM.

Наконец, в 2010 году балансировка системы в доме № 59



Рис. 2. Радиаторный распределитель INDIV - миниатюрная альтернатива теплосчетчику

была доведена до логического завершения путем оснащения клапанов АВ-QM термoeлементами QT (рис. 1). Благодаря их использованию автоматические балансировочные клапаны начинают регулировать расход теплоносителя по стоякам в зависимости от изменения температуры обратного теплоносителя. Эта технология, разработанная специалистами

Danfoss, позволяет приблизить однотрубные системы отопления к двухтрубным по показателям энергоэффективности.

Параллельно в обоих зданиях (№№ 53 и 59) начиная с 2009 года проводилось тестирование системы поквартирного учета тепла, специально разработанной «Данфосс» совместно с МНИИТЭП для российских многоквартирных домов с однотрубной вертикальной (стояковой) системой отопления. Дело в том, что такая схема не позволяет устанавливать в квартирах обыкновенные теплосчетчики. Суть новой технологии состоит в использовании электронных регистраторов INDIV-3R с радиомодулем (рис. 2). Они измеряют температуру поверхности отопительного прибора и в режиме реального времени по радиоканалу (через этажные и домовые концентраторы) передают эти данные на компьютер в ЕИРЦ. Зная характеристики каждого установленного в доме отопительного прибора, нетрудно вычислить и долю каждой квартиры в общем потреблении тепла. А затем, используя показания общедомового теплосчетчика, перевести ее в абсолютные единицы, т.е. гигакалории. Примечательно, что стоимость одного распределителя INDIV-3R не превышает 1300-1400 рублей, тогда как ультразвуковой теплосчетчик с расходомером соответствующего заданного номинала обойдется примерно в 12-15 тысяч рублей. И это - на каждый отопительный прибор.

РЕЗУЛЬТАТЫ

На каждом этапе реализации проекта производились тестовые замеры рабочих параметров отопительных систем во всех трех зданиях, а также контроль суммарного потребления тепла за отопительный сезон (таблица 1). Для измерений в каждом здании было выбрано по 4 реперных стояка, на которых производились замеры температуры подаю-

щего и возвращаемого теплоносителя, а также его расход. Все расходы по организации испытаний, включая затраты на приобретение и монтаж измерительного оборудования, а также построение сети диспетчеризации, охватывающей три здания (в общей сложности около 3 млн. руб.), взяла на себя компания «Данфосс».

Как наглядно показал анализ данных учета тепла, само по себе утепление дома никакой экономии не дает, хоть и является необходимой для энергосбережения мерой. Так, теплотребление дома № 51,

где не была проведена модернизация системы отопления, после установки вентфасада и энергосберегающих пластиковых окон не снизилось. Более того, зимой 2010-2011 гг. оно оказалось на 1,9% выше, чем в 2008-2009 гг. В то же время по дому № 53, где был установлен АУУ и радиаторные терморегуляторы, было зафиксировано снижение потребления тепла на 33,8%.

Показатели же энергоэффективности дома № 59, система отопления которого была оборудована автоматическими балансировочными клапана-

Дом №	51	53	59
Проведенные мероприятия	Утепление фасадов, установка пластиковых окон	Утепление фасадов, установка пластиковых окон	Утепление фасадов, установка пластиковых окон
Общее потребление в 2008-2009 гг., Гкал	628,5	543,1	629,3
Проведенные мероприятия		Замена элеватора на АУУ, установка радиаторных терморегуляторов	Замена элеватора на АУУ, установка радиаторных терморегуляторов
			Балансировка и термостатирование системы по стоякам
Общее потребление в 2010-2011 гг., Гкал	640,7	359,4	348,4
Экономия тепла, %	-1,9	33,8	44,6

Таблица 1. Результаты энергосберегающих мероприятий

Проведенные мероприятия	Отопительный сезон	Суммарное потребление тепла за сезон, Гкал	Снижение потребления тепла по отношению к прошлому сезону, %
Утепление фасадов, установка пластиковых окон	2008-2009	629,3	-
Замена элеватора на АУУ, установка радиаторных терморегуляторов, балансировка системы по стоякам	2009-2010	394,2	37,4
Термостатирование стояков	2010-2011	348,4	11,6

Таблица 2: Результаты энергосберегающих мероприятий по дому № 59



ми АВ-QM с термостатическими элементами QT, оказались более значительными: результирующее снижение потребления тепла составило здесь 44,6%. Причем зимой 2010-2011 гг., после установки термостатических элементов QT, потребление снизилось по отношению к уровню 2009-2010 гг. почти на 12% (или на 7,5% по отношению к уровню 2008-2009 гг.) (таблица 2). Это доказывает оправданность применения технологии термостатирования стояков.

Что касается автоматической балансировки, то для оценки ее эффективности был проведен специальный тест, в ходе которого определялось влияние автоматических балансировочных клапанов АВ-QM на работу системы отопления.

При этом в домах №№ 51 и 53, где автоматическая балансировка стояков отсутствовала, наблюдалось неравномерное распределение теплоносителя

в разноудаленных от теплового пункта стояках, где расход значительно отличался от проектных значений.

Например, в доме № 51 при повышении наружной температуры воздуха от -20°C до -5°C перерасход на ближайших к элеваторному узлу стояках увеличивался в 1,6 раза, а значение расхода на дальних стояках так и не достигло проектного значения. Кроме того, в течение всего отопительного периода в доме наблюдалось значительное колебание расхода внутри системы отопления вследствие изменения давления в тепловой сети, которое элеватор устранить не способен.

В доме № 53 с автоматизированным узлом управления также наблюдались недорасходы/перерасходы по стоякам. Проблему разбалансировки не удавалось решить даже посредством переключения насоса на повышен-

ную скорость: перерасход по близким стоякам достигал 30% от проектной величины, в то время как по наиболее отдаленным от АУУ он лишь приближался к расчетному значению.

В доме № 59 при проведении показательного теста автоматические балансировочные клапаны АВ-QM были полностью открыты на 5 дней для имитации отсутствия балансировки системы. При этом проводились замеры расхода тепла по реперным стоякам и по зданию в целом. Полученные результаты были сопоставлены с аналогичными данными по дому № 53. Измерения показали, что при отсутствии балансировки расходы тепловой энергии в обоих домах идентичны, как по реперным стоякам, так и по зданию в целом (рис. 3, левая часть обеих диаграмм).

Затем на всех клапанах в доме № 59 были выставле-

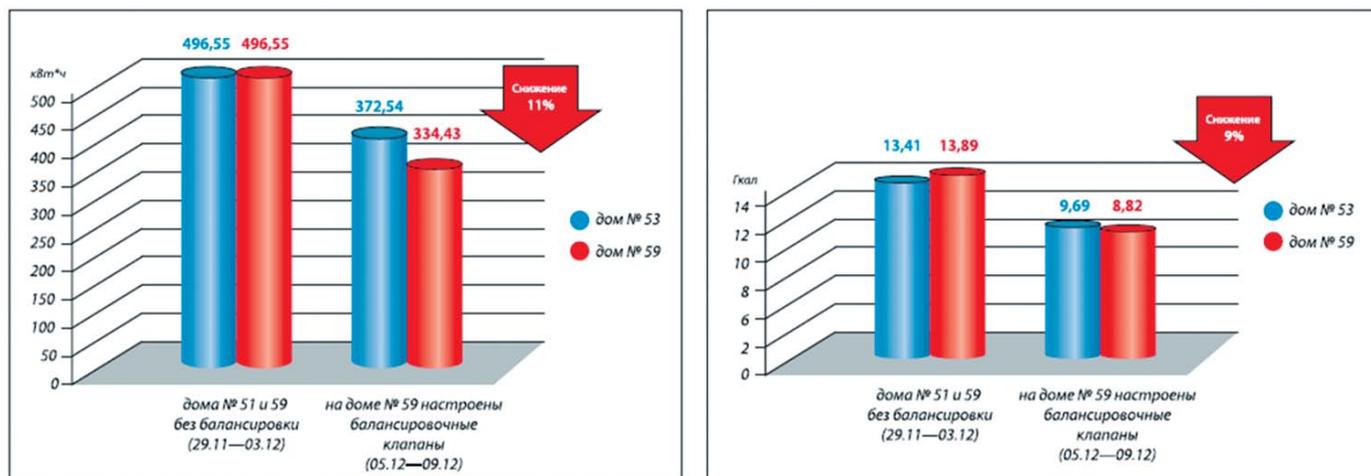


Рис. 3. Графики приведенного теплопотребления идентичных стояков, а также общедомового теплопотребления в режимах отсутствия балансировки и ее настройки

ны настройки в соответствии с проектными значениями. В результате расход тепла по реперным стоякам сократился на 11%, а по зданию в целом -

Результат внедрения поквартирного учета наглядно представлен на диаграмме (рис. 4). Если не считать 11 квартир, где система инди-

Продолжавшиеся на протяжении трех лет натурные испытания наглядно продемонстрировали необходимость комплексных мер, направленных

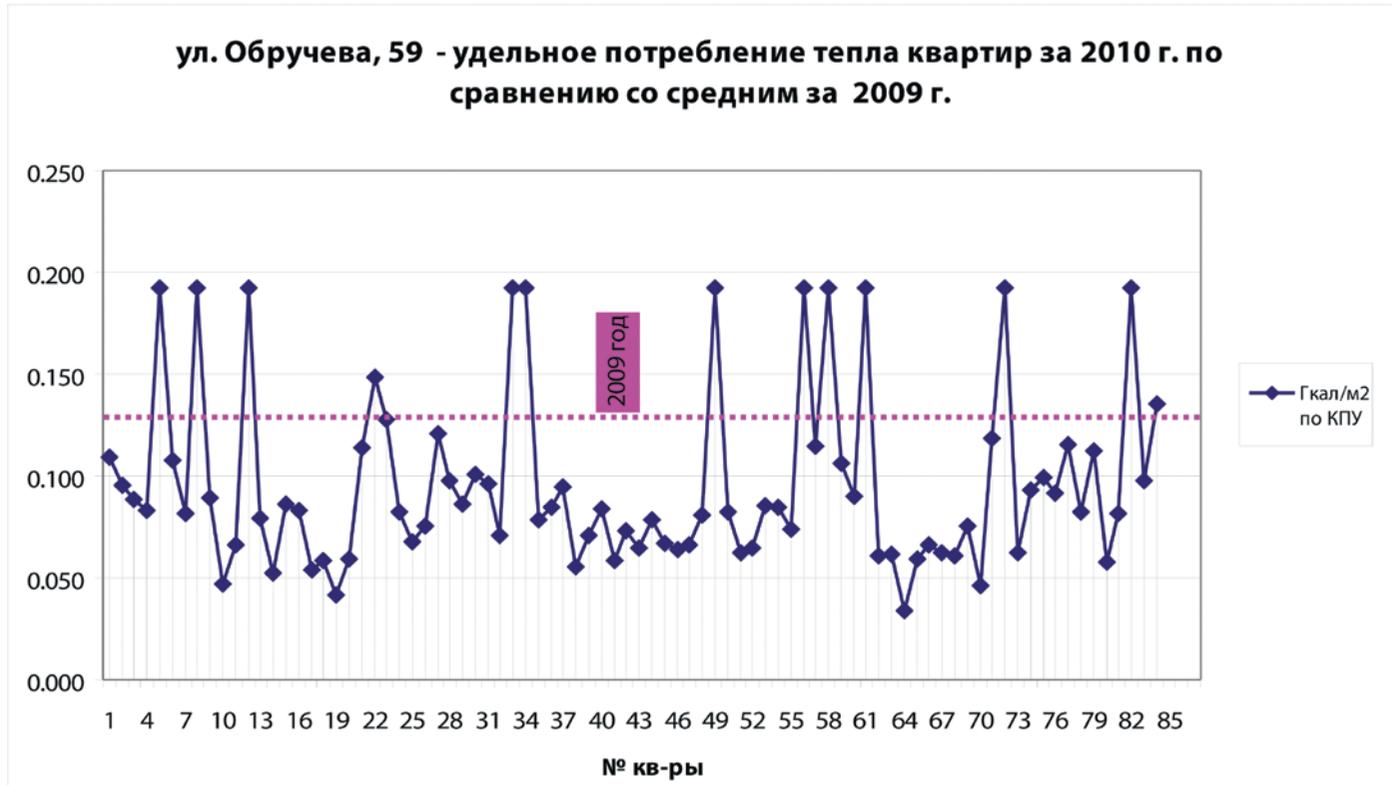


Рис. 4. Персонифицированная экономия тепла жильцами дома № 59 по данным системы индивидуального учета за 2010 год, Гкал/кв. м

на 9% (рис. 3, на диаграммах справа). При этом установленные на реперных стояках теплосчетчики фиксировали фактический расход, соответствующий проектному, с погрешностью от -2% до +3%.

ПОКВАРТИРНЫЙ УЧЕТ ТЕПЛА

Отдельного упоминания заслуживают результаты тестирования системы поквартирного учета тепла. После установки радиаторных распределителей каждый потребитель получает возможность оценить эффект от своей личной экономии. Как показала практика, это действительно приносит плоды: отношение жильцов к использованию тепла становится точно таким же, как к использованию электроэнергии или воды - привычно учитываемых коммунальных ресурсов.

видуального учета не была установлена и потребление для которых рассчитывалось по стандартной схеме (на диаграмме эти квартиры отчетливо выделяются), то подавляющее большинство собственников в 2010 году значительно снизили свое потребление по сравнению со средним уровнем 2009 года, причем некоторые - на 60-70%! Фактически очень незначительный перерасход был зафиксирован лишь по трем квартирам. Итоговый экономический эффект по дому № 59 за 2010 год составил около 131,5 тыс. руб. Суммарно по обоим зданиям эта цифра превысила 213 тыс. руб., а с учетом экономии, полученной в 2011 году, уже превысила 372 тыс. руб. Естественно, без модернизации отопительных систем это было бы невозможно.

на сокращение теплопотребления в жилом фонде страны. При этом, помимо очевидного итогового результата, была показана эффективность автоматической балансировки однотрубных систем, даже в совсем небольших зданиях (25 стояков). Кроме того, доказана на практике эффективность технологии термостатирования стояков, разработанной специалистами Danfoss. Наконец, альтернативная система поквартирного учета тепла продемонстрировала не просто свою состоятельность, но и эффективность в качестве дополнительного мотивационного фактора энергосбережения для жильцов. Одного из тех мотивационных факторов, значимость которых неоднократно подчеркивал президент Дмитрий Медведев.

Наталья КУРТОВА,
Пресс-служба «Данфосс»

Подписаться на журнал через редакцию можно в любое время.

Оформившие подписку с опозданием вместе с очередным номером получают и номера журнала за предыдущие месяцы полугодия.

Чтобы подписаться, необходимо оплатить счет, который можно найти на сайте www.pr-ts.j.ru или получить по факсу, запросив в редакции по телефонам (495) 644-75-61, (495) 404-34-04, (495) 220-09-95.

Наши реквизиты:

Общество с ограниченной ответственностью
«Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
(ООО РИД «Качум-пресс»)

Юридический и фактический адрес:
127254, г. Москва, ул. Добролюбова, 19-44

ИНН 7715564294
КПП 771501001
р/с № 40702810638050106954
в Московском банке ОАО «Сбербанк России» г. Москва
Сбербанка России г. Москвы
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

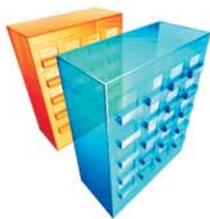
В графе «назначение платежа» обязательно укажите почтовый адрес с индексом, по которому мы должны отправить журнал.

Копию платежного поручения отправьте в отдел адресной подписки
Тел/факс: (495) 404-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков.

ИЗВЕЩЕНИЕ	Индекс документа: _____	Форма № ПД-4			
	Наименование получателя платежа: _____	ООО РИД «Качум-пресс»			
	Налоговый орган*: ИНН/КПП _____	7715564294 / 771501001			
	Номер счета получателя платежа: _____	40702810638050106954			
	Наименование банка: _____	Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва			
БИК: _____	КОРСЧЕТ: 30101810400000000225				
Наименование платежа: _____	Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2-е полугодие 2011 г.				
Код бюджетной классификации: _____	Код ОКАТО: _____				
Плательщик (Ф.И.О.): _____	_____				
Адрес плательщика: _____	_____				
ИНН плательщика: _____	№ лицевого счета плательщика: _____				
Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате	
	1980-00			1980-00	
КАССИР	Плательщик (подпись): _____		Дата: _____		
	<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа</small>				
КВИТАНЦИЯ	Индекс документа: _____	Форма № ПД-4			
	Наименование получателя платежа: _____	ООО РИД «Качум-пресс»			
	Налоговый орган*: ИНН/КПП _____	7715564294 / 771501001			
	Номер счета получателя платежа: _____	40702810638050106954			
	Наименование банка: _____	Московский банк ОАО «Сбербанк России» г. Москва			
БИК: _____	КОРСЧЕТ: 30101810400000000225				
Наименование платежа: _____	Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2-е полугодие 2011 г.				
Код бюджетной классификации: _____	Код ОКАТО: _____				
Плательщик (Ф.И.О.): _____	_____				
Адрес плательщика: _____	_____				
ИНН плательщика: _____	№ лицевого счета плательщика: _____				
Платеж по сроку	Сумма налога (сбора)	Пеня	Штраф	Итого к уплате	
	1980-00			1980-00	
КАССИР	Плательщик (подпись): _____		Дата: _____		
	<small>* или иной государственный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль за поступлением платежа</small>				

Также в редакции можно заказать электронную версию номеров журнала «Председатель ТСЖ» за предыдущие годы.
Стоимость годовой подписки (12 номеров) - 1000 рублей.



III Всероссийский форум «Энергоэффективность в жилищном и коммунальном хозяйстве»

24-25 октября 2011 / Москва, отель «Холидей Инн Сокольники»

«**Несмотря на огромные размеры страны, проблемы, с которыми сталкиваются руководители коммунальных организаций и управляющие многоквартирными домами, практически одинаковые. Поэтому одна из задач Форума – совместными усилиями находить пути выхода из трудных ситуаций»**

Андрей Широков, член правления ТПП РФ,
председатель Комитета по предпринимательству
в сфере жилищного и коммунального
хозяйства



Форум – одно из крупнейших в России мест встречи руководителей ресурсоснабжающих предприятий, управляющих компаний, органов региональной и муниципальной власти, представителей экспертного и бизнес-сообществ, СМИ.

Основная цель мероприятия – предоставить участникам встречи актуальную и практически полезную информацию о повышении энергетической эффективности в сфере жилищного и коммунального хозяйства.

Основные темы Форума:

- Стратегия на энергосбережение и энергоэффективность
- Программы по энергосбережению и энергоэффективности
- Практические пути и механизмы реализации задач по энергосбережению и повышению энергоэффективности
- Энергосбережение при управлении жилой недвижимостью
- Энергосбережение в коммунальной сфере

Организаторы Форума:



Комитет ТПП РФ
по предпринимательству в сфере
жилищного и коммунального хозяйства



Открытый Диалог
Группа Компаний

www.enef-gkh.ru



Производство приборов учета воды и тепла европейского качества



**Водосчетчики
Ду 15-250мм**



**Комбинированный
счетчик воды**



**Теплосчетчик
СТ-10**

- Квартирные и общедомовые счетчики воды и тепла Ду 15-250мм.
- Межповерочный интервал до 6 лет
- Система диспечеризации
- Гарантийное и послегарантийное обслуживание
- Сопутствующее оборудование



В водосчетчиках Премьер - **ЗАО ТЕПЛОВОДОМЕР**



ELF

**Компактный
теплосчетчик**

141002, Московская обл.,
г. Мытиши, ул. Колпакова, д.2
тел.: **(495) 728-80-17**
www.teplovodomer.ru
secret@teplovodomer.ru