

ОТОПЛЕНИЕ: ОТ ПОТЕРЬ К ВЫГОДЕ

Отопление — одна из наиболее дорогостоящих коммунальных услуг, причем действующие нормативы часто оказываются завышены. Так, недавно выяснилось, что москвичи оплатили тепло в 2008 г. на четверть больше, чем реально потребовали: разница составила порядка 8 млрд рублей! На рассмотрении в Госдуме РФ находится законопроект «О теплоснабжении». Предполагается, что после его принятия российское ЖКХ будет переведено на обязательный приборный учет тепла, и жители станут оплачивать его «по факту». Многие с нетерпением ждут этого момента. Но все ли собственники окажутся в выигрыше?

СЧЕТ НЕ В ВАШУ ПОЛЬЗУ

Действительно, опыт многих российских ТСЖ показывает, что сразу после установки в доме теплосчетчика расходы на отопление уменьшаются у жильцов примерно на 20%. Однако происходит так не всегда. В некоторых случаях снижение затрат оказывается совсем несущественным, а иногда суммы в ежемесячных счетах даже возрастают. «Бывают ситуации (около 25% от общего количества), когда после установки прибора учета расходы увеличивались», — говорит Андрей Чигинев, генеральный директор ОАО «ТЕВИС», сетевого предприятия тепло-, водоснабжения и водоотведения (г. Тольятти).

Винить в этом теплосчетчик не стоит: он лишь фиксирует расход тепловой энергии. Существуют две причины, объясняющие увеличение платежей, — высокие энергопотери, характерные для многих зданий старой постройки, а также отсутствие средств управления теплопотреблением.

«Пятиэтажки в инфракрасном свете светятся ярче солнца, поскольку утечки зимой через стены и крыши невероятные. Инфракрасные контрольные приборы показывают недопустимую вещь — мы топим зимний воздух», — говорит мэр столицы Юрий Лужков. Энергоаудит многоквартирных домов позволяет выявить традиционные места теплопотерь: это стены, окна, подвалы, крыша. Однако для каждого конкретного здания характерны свои особенности. Например, жители дома №127 по улице Кирова в Ижевске после установки счетчика обнаружили, что их теплопотребление превышает расчетное на 19%. «Снимок, сделанный при помощи инфракрасного прибора, показал: основная доля теплопотерь приходится не на стены и оконные блоки, а на подвал, где «голые» трубы просто лежали в воде», — поясняет начальник отдела диагностики и надежности ООО

«Удмуртские коммунальные системы» Сергей Злобин.

Вторая причина столь же весома. Как отмечает Константин Хохлов, директор отдела тепловой автоматики компании «Данфосс», производителя энергосберегающего оборудования для систем отопления и теплоснабжения зданий, дома старой постройки не оснащены тепловой автоматикой. Не имея терморегуляторов на отопительных радиаторах, жильцы таких зданий лишены какой-либо возможности контролировать свое теплопотребление. Например, в периоды оттепели батареи продолжают «жарить на полную катушку», а чтобы как-то избавиться от духоты в квартире, людям приходится открывать форточки, отапливая улицу и оплачивая это из своего кармана. Таким образом, отсутствие регулирования в отопительных системах практически сводит на нет эффект от утепления дома.

Нужно сказать, что в некоторых регионах жители старых домов оказались в завидомо проигрышной ситуации и при расчетах за тепло по нормативу. Здесь уместно вспомнить Постановление №306 Правительства РФ «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденное в мае 2006 г. В этом документе, в частности, указано, что нормы расхода тепла должны устанавливаться с учетом технических параметров зданий. В ряде российских городов подобная практика уже широко применяется. Например, с начала 2009 г. во Владимире установлены разные нормативы теплопотребления для зданий различной этажности и годов постройки. В результате жители большинства новостроек действительно стали платить за отопление меньше. А вот суммы в счетах, которые получают жители старых домов, выросли в отдельных случаях на 40%.

Таким образом, при существующем положении вещей многие собственники вынуждены платить за «отопление зимнего воздуха» в любой ситуации, как со счетчиком, так и без него. Найти выход из этого можно, если подойти к решению проблемы комплексно: перед переходом на приборный учет тепла нужно произвести утепление зданий и модернизацию отопительных систем, то есть полноценный капитальный ремонт.

КАК ВОССТАНОВИТЬ «РАВНОПРАВИЕ»

Ремонт здания — мероприятие затратное, и жильцам, как правило, он не по карману. Выходом из положения для населения большинства регионов может стать участие в федеральной программе капремонта. Со-

гласно закону №185-ФЗ, жители домов должны будут покрыть всего 5% сметной стоимости работ и материалов, остальную часть оплатит Фонд содействия реформированию ЖКХ и региональный бюджет. Решение об участии в программе принимается на общем собрании собственников жилья. Затем заявку рассматривает местная администрация, которая и выносит вердикт о включении дома в адресную программу капремонта. Примечательно, что первоначальный состав и объем работ утверждают сами жильцы.

По мнению заместителя главного инженера ТУ по теплоснабжению в Ульяновске Валерия Муратова, наименее затратными мерами, которые помогут сохранить тепло в домах, являются: устранение утечек в системах отопления, утепление подъездов и теплоизоляция внутридомовых труб. Однако наиболее значительный эффект, а значит, и максимальную экономию по платежам дает полное обновление системы теплоснабжения здания в комплексе с его утеплением.

Нужно сказать, что за рубежом над этой проблемой задумались уже давно. Например, при реконструкции одного из жилых домов (постройки 1950-х гг.) в Копенгагене была поставлена амбициозная цель: снизить потребление тепла на 50%. В здании утеплили фасады и чердак, установили современные окна с двойным стеклопакетом и приточную вентиляцию с подогревом воздуха и смонтировали оборудование для автоматического управления энергопотреблением. Результат превзошел ожидания: теплопотребление здания снизилось на 51%.

В Челябинске в июне текущего года была проведена комплексная реконструкция с утеплением девятиэтажного жилого дома. Здание также было оборудовано системой индивидуального учета и регулирования потребления тепловой энергии с заменой элеваторного узла на автоматизированный тепловой пункт Danfoss, балансировкой системы отопления по стоякам и установкой радиаторных терморегуляторов на всех батареях. В результате — жильцы получили возможность сократить расходы на оплату отопления на 35 — 45%.

Счета за отопление могут сегодня стать как непосильным бременем, так и наиболее существенной статьёй экономии. Собственники многоквартирных домов должны понимать, что наладить учет тепла необходимо, однако настоящую выгоду способны принести лишь комплексные меры, включающие и утепление здания, и реконструкцию системы его теплоснабжения. ●

По материалам компании «Данфосс»