



## МОЖНО РЕГУЛИРОВАТЬ ПОДАЧУ ТЕПЛА В ДОМ И ПРИ ОТКРЫТОЙ СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ!

*Это история о том, как успешное применение разработки российских технических экспертов при проведении капитального ремонта открытой системы отопления и горячего водоснабжения позволило добиться существенного повышения её энергоэффективности.*

Многоквартирный дом по адресу ул. Промышленная, дом 38 (фото 1). Управление домом осуществляет товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Престиж». До 2017 года управление домом осуществляла управляющая организация, работой которой жители дома были не довольны, поэтому собственники помещений в доме создали ТСН. В штат ТСН по трудовому договору принят управляющий (физическое лицо), и теперь в доме сочетаются профессиональный подход к управлению с самоуправлением в интересах собственников помещений.



**Панельный многоквартирный дом по улице Промышленная, 38**  
**9 этажей, 4 подъезда, 144**  
**квартиры**  
**Год ввода в эксплуатацию – 1976**  
**Управление домом осуществляет ТСН «Престиж»**  
**Общая площадь дома – 7951 кв. м**

*Фото 1. МКД по ул. Промышленная, 38. Фото ИЭГ*

До 2018 года аккумулирование взносов на капитальный ремонт дома осуществлялось на счете регионального оператора. После того, как собственники сменили способ управления домом и создали ТСН, они задумались и о смене способа формирования фонда капремонта дома на специальный счет. Одним из доводов была очевидная необходимость в капитальном ремонте кровли и системы отопления и горячего водоснабжения, в то время как по региональной программе капитального ремонта такой ремонт в ближайшие годы не был предусмотрен, и значит, региональный оператор не смог бы обеспечить его проведение раньше утвержденного срока.

Данный материал не является рекламой услуг коммерческих компаний



В 2018 году ТСН стало владельцем специального счета, и все накопленные с 2014 года средства на капитальный ремонт на счете регионального оператора (около 1,5 млн руб.) были перечислены со счета регионального оператора на специальный счет. Это позволило собственникам помещений самостоятельно планировать и проводить капитальные ремонты в доме.

Сначала, в 2019 году, сделали самый насущный капитальный ремонт кровли, при этом договорились с подрядной организацией о беспроцентной рассрочке на определенную долю стоимости данного ремонта, что позволило собственникам помещений решить проблему отсутствия нужного объема средств на капитальный ремонт к моменту заключения договора с подрядчиком.

В это же время вели подготовку к капитальному ремонту системы отопления. Продумывания и серьёзного подхода требовал вопрос о том, как сочетать ремонт, направленный на сокращение теплопотерь, с повышением энергоэффективности, если в доме открытая система теплоснабжения и горячего водоснабжения. Полную модернизацию и перевод на закрытую систему теплоснабжения осуществить не получалось: во-первых, слишком дорого и не хватает средств, во-вторых, качество химически подготовленной воды (теплоносителя) теплоснабжающей организации было гораздо лучше качества холодной воды, поставляемой местным водоканалом.

Технологию, по которой можно, сохраняя открытую систему отопления и горячего водоснабжения, установить в систему узел автоматического погодозависимого регулирования, предложили специалисты Ульяновского государственного технического университета, крупнейшего технического ВУЗа Ульяновской области и одного из ведущих научных центров Поволжья.

В 2019 году ТСН смогло осуществить капитальный ремонт внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в результате которого (фото 2):

- установлены коллективные приборы учета тепловой энергии и теплоносителя;
- установлена система погодного регулирования системы отопления;
- установлен автоматический регулятор системы горячего водоснабжения;
- отремонтированы и теплоизолированы внутридомовые сети отопления и горячего водоснабжения.

Управление тепловым узлом можно осуществлять дистанционно, не заходя в подвал дома, посредством компьютера и модема, в том числе с мобильного телефона.



*Фото 2. Автоматизированный тепловой узел в МКД по ул. Промышленная, 38. Фото ИЭГ*



*Фото 3. Щиты дистанционного управления теплоподачи в МКД по ул. Промышленная, 38. Фото ИЭГ*

В результате установки узла автоматического погодного регулирования теплоподачи удельный размер платы за отопление существенно сократился, а достигнутая денежная экономия за счет снижения размера платы за отопление составила почти 30% (см. таблицу), несмотря на регулярное повышение тарифов на тепловую энергию теплоснабжающей организации. За первый же после установки приборов регулирования отопительный сезон сэкономили 847 576,6 рублей.



При этом тепловой комфорт появился и сохраняется во всех квартирах дома независимо от их расположения в доме и периода года.

**СРАВНЕНИЕ УДЕЛЬНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ ДО И ПОСЛЕ УСТАНОВКИ ПРИБОРОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ В МКД ПО УЛ. ПРОМЫШЛЕННАЯ, 38**

Месяц отопительного периода	Без приборов регулирования в 2017 – 2018 гг., руб./кв. м общей площади жилого помещения	С приборами регулирования, руб./кв. м общей площади жилого помещения		Снижение удельного размера платы за отопление, 2021-2022 гг., %
		2019-2020 гг.	2021 - 2022 гг.	
Октябрь	30,80	25,04	24,90	19,15
Ноябрь	43,60	38,96	32,90	24,54
Декабрь	49,68	45,46	41,40	16,66
Январь	64,09	45,56	52,35	18,31
Февраль	69,99	46,33	39,88	43,02
Март	71,17	34,05	39,35	44,70
Апрель	49,68	37,01	28,10	43,43
<b>Среднемесячная экономия по отоплению после установки приборов регулирования подачи тепла</b>				<b>29,97%</b>

Еще одно новаторское техническое решение применили при ремонте труб теплоснабжения горячего водоснабжения. Вместо традиционной теплоизоляции все трубопроводы теплоносителя покрыты специальной теплошумоизоляционной мастикой. Она позволяет сократить теплопроводность труб - даже на ощупь они всего лишь теплые, а не горячие; очень практична - на трубах не образуется конденсат, всегда видно состояние трубопровода, легко заметны возможные протечки; и внешне более привлекательна: зеленый цвет – цвет экологичности и энергосбережения.

Такое решение в доме проблемы отопления и горячего водоснабжения не осталось незамеченным, о результатах проведенного в доме капремонта писали в региональной прессе (<https://moydom-api.er.ru/uploads/images/2022-07-04/4CSyfxIMRPc3ZkgTHJQgxSoZZzsF877UT5Vp9wVJ.jpg>).

Дом участвовал во Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор», организованном Всероссийской политической партией «Единая Россия».