

# ГОТОВЬ САНИ ЛЕТОМ!

## Или Как управляющая компания подготавливает многоквартирные дома к будущему отопительному сезону

Подготовка к зиме у работников жилищной сферы начинается, как только заканчивается отопительный сезон. Нам кажется: только первые деньки лета наступили, зачем зиму вспоминать? А на деле, за наше короткое лето необходимо провести очень много работ. И несмотря на то, что подготовка к зиме – процедура ежегодная, отработанная, она всегда на особом контроле. В том числе и у ответственных собственников! Поэтому сегодня специалисты управляющей компании «Теплоэнергосервис» Сергей Васильевич Мигрин и Надежда Леонидовна Тихомирова расскажут о тех мероприятиях, что входят в подготовку многоквартирных домов к зиме, на какой стадии эти работы сейчас и какие характерные особенности свойственны 2018 году.

Начальник производственной службы ООО «Теплоэнергосервис» СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ МИГРИН:

- Наша управляющая компания приступила к работам по подготовке к зиме 16 мая, на неделю ранее составленного графика. В этом году погода благоволила к раннему старту подготовки, и мы не упустили ни один день.

Прежде всего - ежегодная стандартная процедура – промывка системы отопления. Она необходима для того, чтобы очистить стенки трубопровода от скопившихся отложений, это улучшит циркуляцию теплоносителя, повысит теплоотдачу.

Система отопления каждого дома нуждается в промывке, и специальное оборудование вымывает объем загрязнений. Но в некоторых домах стандартных манипуляций бывает недостаточно! Виной тому такие обстоятельства: не лучшее техническое состояние сетей, удаленное расположение на теплотрассе, время постройки и другое. В итоге, в городе можно выделить дома, где запуск системы отопления всегда проходит сложнее, а обращений от жителей по поводу качества отопления больше, чем в других домах. Именно для них мы увеличиваем объем, время и метод промывки, добиваясь максимальной прочистки трубопроводов.

Да, к сожалению, даже дополнительные наши усилия не всегда достаточны для решения проблем с отоплением. Важная роль - состояние сетей. Как бы тщательно и бережно мы их ни обслуживали, у каждого оборудования есть свой срок службы, инженерное оборудование устаревает. Но его замена - это уже решение собственников. Включение в план ремонтов - иная работа, не связанная с промывкой. Об этом обязательно подробнее расскажет моя коллега. Я лишь хотел бы подчеркнуть, что состояние сетей очень важно.

Промывка по обычной схеме занимает приблизительно полдня, а для более тщательной необходимо задержаться на одном доме на более продолжительное время – до двух дней. Например, дополнительными объемами будут промыты Комарова, д. 27, Ленина, д. 17 и другие дома, ежегодно попадающие в этот список. Да, для нас это гораздо большие трудозатраты. Но наша компания сознательно идет на эти дополнительные расходы для того, чтобы улучшить качество обслуживания, сократить количество заявок от жителей. Наша цель: чтобы люди зимой не чувствовали дискомфорта.

Сейчас этой работы заняты 4 бригады, каждая использует свой компрессор.

Следующий этап работ - гидравлические испытания. Проверка системы отопления на герметичность.

Если в ходе проверки выявляются течи – то проводим необходимые работы, после чего дом проходит испытания повторно. Таким образом, мы выявляем «тонкие» места заранее, чтобы в отопительный сезон, когда тепло в квартирах действительно необходимо, не произошло серьезных аварий.

Также параллельно наши работники проводят и профилактические работы на системе канализации.

В прежних интервью я не раз обращал внимание собственников на то, что канализация требует правильной эксплуатации, а также своевременной модернизации. Которая также возможна только по решению собственников. В его отсутствие мы стараемся сократить количество аварий, затоплений и прочих неприятных происшествий различными способами. В 2016 году наша компания приобрела специальный аппарат, который под высоким давлением промывает канализационный трубопровод, сбивает с его стенок наростившие отложения, вымывает загрязнения и мусор, который жители бросают в канализацию. Подобную процедуру мы проводим во всех домах поочередно, согласно составленному графику. Уже отмечено снижение количества затоплений подвальных помещений, а также сократились жалобы собственников на неприятный запах в подъездах.

В этом году мы продолжаем промывку, а также проведем процедуру повторно для тех домов, где канализацию жители используют более активно и, к сожалению, не всегда по назначению. Несмотря на то, что канализация – это не мусоропровод, жители регулярно бросают в нее детские подгузники, пищевые отходы и прочее. Есть примеры и других видов интенсивных нагрузок на систему: если в доме располагается магазин, в канализацию поступает больше песка, так как уборщицы моют проходные помещения и сливают грязную воду в унитазы. Песок - достаточно тяжелый материал, забивает трубопровод. Итог – постоянное заливание, запах по всем подъездам. Этим домам нужно больше внимания.

Раз мы коснулись этой темы, то я добавлю такое напоминание: не выбрасывайте в канализацию

никакие посторонние предметы! Она не предназначена для спуска бумаги, исключение составляет растворимая, для слива воды, содержащая химические средства! Не засоряйте канализацию детскими подгузниками, так как они при разложении создают засор в трубах и не дают проходить прочему! Не бросайте в унитаз посторонние предметы (очистки овощей и фруктов, ненужные тряпки, разбитую посуду и т.д.), то есть все то, что может привести к засорению канализации и вашим дополнительным расходам! Засоры устраняются за счет денег квартплаты жителей всего дома, то есть это – Ваши средства, которые могли бы быть использованы на ремонт подъездов, кровли, стояков. Кроме того, собственники, виновные в засорении канализации, несут расходы по ремонту залитых по их вине квартир!

Я рассказал о работе своего подразделения, но подготовка к зиме подразумевает под собой большой комплекс работ, в том числе ремонт кровли, замена ветхих и аварийных сетей и оборудования инженерных систем, замена запорно-регулирующей арматуры, восстановление остекления, установка дверей и другое. Эти работы входят в план текущего ремонта, утверждаемый собственниками домов. Ежегодно собственники все охотнее голосуют за модернизацию внутридомовых сетей. Результаты этого уже заметны: обслуживать жилищный фонд становится проще, появляются различные возможности более оперативно



# ГОТОВЬ САНИ ЛЕТОМ!

## Или Как управляющая компания подготавливает многоквартирные дома к будущему отопительному сезону

решать многие технические проблемы, снижается количество аварий. Об этой части работ по подготовке к зиме расскажет подробнее моя коллега, Надежда Леонидовна.

Начальник производственно-технического отдела  
**НАДЕЖДА ЛЕОНИДОВНА ТИХОМИРОВА:**

- Действительно, ежегодно наша компания готовит план подготовки к зиме. Все эти работы также входят в план текущих ремонтов на год.

В этом году собственники проголосовали за проведение ремонтов в общей сумме на 80 миллионов рублей. И это очередной рекорд. С радостью отмечаю, что все больше мончегорцев подключаются к общей работе по ремонту и восстановлению своих многоквартирных домов.

Особенно охотно собственники голосуют именно за замену трубопроводов и запорной арматуры. Это и надежное водоснабжение, и энергоэффективность, и легкий запуск системы отопления. К примеру, почти 1700 единиц запорной арматуры мы поменяем в этом году. В это число входят и врезки, и балансировочные клапаны. Мы часто говорим о том, что эти виды работ имеют огромное значение для работы системы отопления. Радуют и объемы работ по кровлям: 8500 кв.м будет заменено в этом сезоне. Надежная кровля – это не только отсутствие протечек, но и необходимое суровой зимой тепло. Важно закрыть дом по контуру, а это остекление, надежные двери, продухи! И собственники откликаются на наши предложения, голосуют за установку новых металлических дверей в колясочные, в подвалы, за новые металлопластиковые окна, за современные продухи. Жители дома №2 по Строительному проезду приняли решение утеплить чердачные перекрытия. Эти виды работ гарантируют лучшее сохранение тепла. Жители многих домов в районе Мончи голосовали за герметизацию межпанельных швов.

В следующих статьях мы обязательно подробно расскажем, как выполняется план текущих ремонтов.

Все мероприятия по подготовке к зиме у нас принимает Энергонадзор АО «Мончегорская теплосеть», в отношении каждого подписываются акты, на основании которых в будущем будут выдаваться паспорта готовности к зиме. Требования Энергонадзора очень строги, и нам удается им соответствовать.

Хочу напомнить всем собственникам, что для того, чтобы исполнить намеченные работы и в запланированных объемах, крайне важно, чтобы все жители города своевременно оплачивали квартплату. Именно эти средства идут на ремонт жилищного фонда и подготовку к зиме. Другого источника для проведения работ нет.

? - Надежда Леонидовна, всем хочется жить в красивых домах, где все системы работают как часы, а подъезды и двор радуют свежим ремонтом и благоустроенностью. Но как осуществить это желание? Некоторые собственники отмечают, что в других домах ежегодно проводится много различных работ, а в их меньше... Как собственникам проявить активность?

- Отмечу, что за последние несколько лет характер взаимоотношений между собственниками и управляющей организацией сильно изменился. Большинство горожан поняли, что их многоквартирный дом – это и общая собственность, и общая ответственность!

Никто не придет и не осуществит ремонт и улучшения без какого-либо участия жителей, по мановению волшебной палочки. Так не бывает! Для любых работ необходимо решение собственников и, конечно же, финансирование.

Поэтому жителям важно знать, в каком техническом состоянии находится дом, прислушиваться к мнению инженеров нашего отдела, активно участвовать в обсуждении планов и голосовании, контролировать выполнение работ. А потом – бережно относиться к тому, что уже сделано.



Но часто бывают такие ситуации: стадия обсуждения планируемых на следующий год работ миновала, план текущего ремонта готов, голосование уже прошло, и вдруг от собственников начинают поступать заявки. Кто-то просит срочно заменить стояк, кто-то жалуется на протечку кровли, кто-то желает ремонт в подъезде. Все обращения собственников мы, безусловно, принимаем, оцениваем стоимость выполнения работ и предлагаем всем собственникам включить их в план текущего ремонта на будущий год. Если они проголосуют положительно, мы обязательно выполним работы.

Никакими иными финансами, кроме квартирной платы, наша управляющая организация не располагает. Если собственники не приняли решение общим собранием о проведении работ с соответствующей оплатой, значит провести их просто не на что.

Но проблемы остаются, и как помочь собственникам? Вместо необходимой замены стояка, мы его прочистим. В случае протечки - наложим хомут или прибегнем к сварке. Также и с другими видами работ. Иногда эти меры не могут принести необходимого результата по причинам крайней изношенности сетей. Голосую против текущих ремонтов, собственники, прежде всего, лишают сами себя многих возможностей и комфорта.

Отмечу, очень хорошо что, домов, где жители экономят на текущем ремонте, в городе остается все меньше.

С каждым годом собственники смотрят на соседние дома, где работа кипит, видят положительные изменения и тоже хотят жить лучше! Подключаются к работе – заказывают ремонты и утверждают на собраниях плату за содержание с учетом текущих ремонтов.

Существует оптимальная модель для формирования планов текущего ремонта.

Ежегодно, до 1 августа управляющая компания собирает все пожелания от собственников и Советов многоквартирных домов.

Затем проводится очень важная и объемная часть работ: оценка стоимости, обсуждение с инициативными группами домов, какие работы необходимо провести в первую очередь, какие могут подождать еще некоторое время.

После этого готовый план предлагается всем собственникам на голосование.

И здесь важно, чтобы у жителей дома была общая позиция, согласие в приоритетах. Поэтому каждому собственнику важно проявлять инициативу, участвовать в обсуждениях, доносить свою точку зрения.

А Совету дома – слышать своих соседей.

Как правило, мы рекомендуем обратить внимание на состояние сетей и кровель. Это первоочередно, так как обеспечивает собственникам необходимый уровень комфорта. Понятно, что работы декоративного характера, вроде косметического ремонта подъезда или ограждения палисадника, тоже нужны, но их лучше провести после того, как решены главные задачи: системы водоснабжения и отопления работают надежно, состояние кровли хорошее, мероприятия по энергоэффективности выполнены (это экономия энергоресурсов).

В заключение нашего разговора хочу обратиться к собственникам с просьбой быть более осторожными и ответственными, соблюдать правила, важные для текущего сезона. Прежде всего, отключение отопления не говорит о том, что можно, к примеру, снимать отопительные приборы, открывать сбросные вентили. В системе по-прежнему находится вода, причем под очень большим давлением. Обращайтесь с отопительными системами аккуратней, иначе возможно заливание соседей. Также обращайте внимание на объявления на дверях вашего подъезда об отключениях горячей воды, там мы постоянно напоминаем: не оставляйте краны открытыми.

Очень часто складывается такая ситуация: открыл утром человек кран, чтобы умыться, нет воды – и он ушел на работу, кран не закрыв. А уже через несколько часов воду дали, она залила ванную комнату и побежала к соседям. Чтобы избежать таких неприятностей, будьте осторожнее.

Уезжая в отпуск, не перекрывайте все вентили подряд. Надо отключить только на стояках горячей воды. Не надо закрывать вентили на полотенцесушителях и батареях (у кого есть такие вентили). Перекрыв подачу ресурса в свои батареи, вы исключаете их из участия в промывке, например.

Сергей Васильевич уже говорил, что эта процедура крайне важна для очистки системы от лишних загрязнений, в зимний период прочищенная батарея будет лучше греть. А если перекрыть вентиль на стояке отопления – вы можете с началом отопительного сезона лишиться отопления себя и всех соседей.

Подготовила Наталья Петрова.