



ФОНД
ГРАНТОВ ГЛАВЫ
РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН



ИНТЕЛЛЕКТ
ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЭКОНОМИЯ НА ОПЛАТЕ ЖКХ: практические советы собственнику жилья

справочное пособие



Экономия на оплате ЖКХ: практические советы собственнику жилья, справочное пособие, - 28 страниц, г. Уфа, 2022 год.

АННОТАЦИЯ

Настоящее справочное пособие посвящено экономии на оплате жилищно-коммунальных услуг. В нем рассматриваются вопросы эффективного расходования средств на содержание жилья и предоставление коммунальных услуг, приводятся практические советы по достижению экономии. В справочнике также содержится информация о проведении энергоэффективного капитального ремонта, а также о существующих мерах государственной поддержки таких работ.

Тираж 200 экз. Для бесплатного распространения.

Проект проекта «Помощь собственнику жилья: способы оптимизации расходов и экономии на услугах ЖКХ в современной экономической ситуации». При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта Главы Республики Башкортостан на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом грантов Главы Республики Башкортостан.

Содержание

Введение.....	4
Экономия при оплате коммунальных услуг в целях содержания общего имущества.....	5
Экономия на оплате коммунальных услуг, потребляемых в квартире.....	8
Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг.....	11
Уменьшение размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества.....	13
Экономия на оплате коммунальных ресурсов посредством проведения энергоэффективного капитального ремонта.....	16
Основные виды работ по энергоэффективному капитальному ремонту.....	18
Приложение.....	25

Введение

Проблемы начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, неудовлетворительного состояния многоквартирных домов и качества коммунальных услуг занимают первые строчки в рейтингах обращений граждан в сфере ЖКХ. Это подтверждается аналитикой Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ НП «ЖКХ Контроль» по итогам анализа обращений граждан во втором полугодии 2020 года и опытом работы нашей организации. Согласно аналитическому обзору 2019 года, проведенному ВЦИОМ 57% россиян тщательно следит за расходом энергоресурсов и старается экономить их потребление, что на 15% выше, чем в 2016 году. При этом основным мотивом экономии на потреблении ресурсов является желание сэкономить денежные средства.

Как видно из вышеуказанных аналитических материалов проблема экономии на оплате коммунальных услуг и недостаточной энергетической эффективности ощущается россиянами достаточно остро. Республика Башкортостан в этом отношении также не является исключением. В общественную приемную нашей организации периодически обращаются жители по поводу так называемых «перетопов» многоквартирных домов, когда отопление предоставляется существенно выше установленных нормативов, что может приводить к температурам в квартирах на уровне до +26 °С в периоды оттепелей. При этом, отопление является самым дорогим ресурсом в «платежке», и повышение температуры в квартирах дома сказывается на платежах весьма значительно. Встречаются и случаи предоставления горячего водоснабжения ненадлежащей температуры, что влечет необходимость использования в быту исключительно горячей воды без смешения ее с холодной. Горячая вода в среднем, в 5-10 раз дороже холодной. Соответственно ее использование в чистом виде серьезно повышает ежемесячные счета. Нередко жителей интересует порядок расчета платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества и способы уменьшения таких платежей.

Сэкономить на оплате услуг ЖКХ можно организовав грамотный контроль за предоставлением жилищных и коммунальных услуг и своевременно реагируя на нарушения со стороны их исполнителей. Но наиболее существенное снижение затрат позволяет получить проведение мероприятий по энергоэффективному капитальному ремонту многоквартирных домов. Практические советы по достижению экономии на оплате жилищно-коммунальных услуг приведены в настоящем справочном пособии.

Экономия при оплате коммунальных услуг в целях содержания общего имущества

Коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества - это коммунальные ресурсы, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подъезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе и т.д. Схема начисления платы за них несложная, — объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф.

Объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников помещений, определяется несколькими способами.

1 способ.

При отсутствии общедомовых счетчиков коммунальных ресурсов - по нормативу. Норматив устанавливается Правительством региона.

Пример.

Рассчитаем размер платы за холодную воду, потребляемую в целях содержания общего имущества по нормативу!

- тариф на холодное водоснабжение - 31 рубль 15 копеек за 1 куб.м
- установленный норматив потребления холодной воды на ОДН - 0,041 куб.м. на 1 кв.м. площади помещений, входящих в состав общего имущества.
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества, - 100 кв.м.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - 3600 кв.м.
- площадь квартиры собственника составляет 42 кв.м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме составит: $0,041 \times 100 = 41$ куб.м.

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв.м. составит: $41 \text{ куб.м.} / 3600 \text{ кв.м.} \times 42 \text{ кв.м.} \times 31,15 \text{ руб.} = 14$ рублей 90 копеек.

Данный способ применяется только при отсутствии общедомовых счетчиков, что встречается достаточно редко, поскольку собственники помещений совместно с управляющей организацией обязаны принимать меры по оборудованию многоквартирного дома узлами учета коммунальных ресурсов.

Норматив – это постоянная расчетная величина, которая применяется при невозможности ведения учета потребленных ресурсов. При расчете коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества по нормативу, не существует мер, позволяющих уменьшить платежи. В этом случае можно лишь посоветовать устанавливать общедомовые счетчики.

2 способ.

По факту. Собственники могут принять решение на общем собрании и оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества сразу по факту исходя из разницы потребления ресурса по общедомовому счетчику и суммы начислений в квартирах и нежилых помещениях.

Собственники могут принять решение об оплате коммунальных услуг в целях содержания общего имущества по факту только по всем коммунальным услугам, которые предоставляются в доме (кроме отопления и газоснабжения) одновременно. Нельзя оплачивать холодную воду по факту, а горячую – по нормативу.

Фактический объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, узнают, вычитая из показаний общедомового счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1–2 этаже), причем для квартир, где установлены счетчики, принимаются их показания, а для квартир, где счетчиков нет, — норматив. Как распределить полученный результат по всем собственникам? Для этого его

Пример. Рассчитаем размер платы за холодную воду, потребляемую в целях содержания общего имущества по факту!

- тариф на холодное водоснабжение - 31 рубль 15 копеек за 1 куб.м.
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета в текущем месяце - 160 куб.м.
- суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме в текущем месяце - 112 куб.м.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - 3600 кв.м.
- площадь квартиры собственника - 42 кв.м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит: $160 - 112 = 48$ куб.м.

Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв.м. составит: $48 \text{ куб.м.} \times 42/3600 \times 31,15 = 17$ рублей 44 копеек.

делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

При расчете платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества по факту ежемесячные платежи могут оказаться ниже нормативного уровня, а в некоторых случаях превысить его.

Для того, чтобы такого превышения не возникало необходимо систематическое проведение следующих мер:

- 1. Проведение проверок работы приборов учета в квартирах и правильности передачи их показаний;*
- 2. Проведение проверок на предмет наличия незаконных подключений к внутридомовым инженерным сетям;*
- 3. Составление актов фактического проживания незарегистрированных потребителей коммунальных услуг в квартирах, не установивших счетчики в упрощенном порядке;*
- 4. Применение повышающих коэффициентов на нормативы потребления коммунальных ресурсов в квартирах, не установивших счетчики.*

3 способ.

Если в доме установлен общедомовой прибор учета в течение года плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания ОДИ, в течение года начисляется также по нормативу. При этом один раз в год исполнитель услуги обязан сделать корректировку платы исходя из фактического объема ресурса, затраченного на содержание мест общего пользования.

4 способ.

Собственники могут принять решение на общем собрании об оплате коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, в течение года исходя из среднемесячного потребления за прошлый год с производством корректировки по фактическому потреблению по истечению года.

Данный способ похож на 3, но вместо норматива в течение года применяется начисление платы по среднемесячному потреблению за прошлый год.

5 способ.

Если в доме установлены приборы учета с системой автоматической передачи данных, то плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, рассчитывается тоже по факту. При этом количество потребленного ресурса в квартирах и нежилых помещениях определяется по данным, автоматически переданными «умными» счетчиками.

Это наиболее перспективный способ, позволяющий обеспечить наиболее точный расчет платы за коммунальные услуги потребляемые в целях содержания

общего имущества. Показания счетчиков в квартирах и офисах/магазинах на первых этажах передаются точно и одновременно независимо от воли хозяев.

В настоящее время значительная часть новостроек оборудуется такими приборами учета.

Экономия на оплате коммунальных услуг, потребляемых в квартире

Что можно сделать, чтобы уменьшить и оптимизировать свои ежемесячные счета за услуги ЖКХ, разберем в данном разделе.

1. Установить счетчики.

В настоящее время жильцы обязаны устанавливать в своих квартирах приборы учета. Но как показывает практика многие до сих пор не выполняют данное требование законодательства в отношении счетчиков холодного и горячего водоснабжения. И совершенно зря. При отсутствии счетчиков объемы потребления коммунальных ресурсов считаются по нормативу. Норматив сам по себе является расчетной величиной, которая превышает реальное потребление в подавляющем большинстве случаев. Помимо этого, с 2017 года к нормативам применяются повышающий коэффициент 1,6. Это является одной из мер, направленной на стимулирование потребителей к установке счетчиков.

При таких нормативах установка счетчиков воды окупается, как правило, за полгода-год. Однако, купить и поставить прибор учета мало. Необходимо ввести его в эксплуатацию. И установка счетчика, и ввод в эксплуатацию обеспечиваются собственником квартиры. Ввод прибора учета в эксплуатацию – это его документальное оформление как счетчика, по показаниям которого будет начисляться плата за услуги собственнику квартиры. В обычной жизни мы называем этот процесс опломбировкой, но это не совсем верно, поскольку опломбировка это одно из действий по вводу счетчика в эксплуатацию. Помимо него в данную процедуру входит первичное снятие показаний и подписание соответствующего акта. Затягивать с вводом в эксплуатацию счетчика нельзя. Его необходимо опломбировать не позднее месяца, следующего за датой установки.

Установив счетчик, собственник помещения должен за ним следить. Необходимо проверить в паспорте прибора учета, какой должна быть дата его следующей поверки. Чтобы не забыть ее, можно прикрепить на прибор небольшую бирку-«напоминалку».

Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз – не страшно (плату начислят по среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать показания в течение трех месяцев подряд, он может потребовать в течение 15 дней прислать специалистов,

которые проверят, действительно ли счетчик работает и снять его показания.

Несанкционированное вмешательство в работу приборов учета влечет за собой доначисление платы в размере 10 кратного норматива потребления коммунальной услуги за период с момента вмешательства по день его выявления, но не более, чем за 3 последних месяца. Если выявить день вмешательства в работу прибора учета невозможно доначисление производят за 3 последних месяца. Если взять для примера вышеуказанные нормативы, то за вмешательство в работу счетчика горячей воды будет доначислен объем потребления в размере $5,23 \text{ куб.м. (норматив)} \times 10 \text{ (кратность)} \times 3 \text{ мес.} = 156,9 \text{ куб.м.}$

Счетчики электроэнергии есть практически у каждой квартиры. Собственник может рассмотреть вариант замены однотарифного счетчика на двухтарифный. В этом случае дневная электроэнергия с 7:00 до 23:00 будет несколько дороже, а ночная с 23:00 до 7:00 – дешевле.

Если жильцы квартиры почти всю электроэнергию тратят с 7:00 до 23:00, то смысл в установке двухтарифных счетчиков теряется.

2. Утеплить квартиру.

- а) Установить энергосберегающие окна и балконные двери (так называемые «стеклопакеты»).
- б) Остеклить балконы и лоджии.
- в) Установить энергоэффективные двери.
- г) Установить за батареей фольгированный отражатель тепла.

Данные меры будут способствовать экономии на оплате отопления в основном если в квартире имеется индивидуальный счетчик на данный ресурс и есть возможность регулировать подачу теплоносителя с помощью вентилей или кранов. При отсутствии квартирных счетчиков эффект можно будет заметить если такие меры предпримет значительное количество квартир в доме.

3. Уменьшить потребление воды.

- а) Отремонтировать смесители, заменить душевые головки на экономичные модели. Капающая или подтекающая сантехника – это несколько десятков или сотен литров в месяц.
- б) Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаза с двумя режимами слива).
- в) Заменить смесители с вентилями на рычажные. Это позволит тратить меньше времени на регулировку температуры воды.
- г) Стирать белье, набрав значительное количество предметов для стирки.
- е) Не лить воду просто так: закрывать кран, например, на время намыливания посуды моющим средством.
- ф) Приобрести посудомоечную машину. Хорошая модель, после которой не при-

дется домыывать вещи вручную стоит не дешево, но она не только позволит освободить личное время, но и сэкономит в 2-3 раза больше воды, чем при ручной мойке посуды. Для наибольшей эффективности посуду можно копить в течение дня и запускать машину 1 раз вечером.

4. Снизить расходы на электричество.

а) Покупать бытовую технику с высоким классом энергоэффективности. Класс А на 20-30% более энергоэффективен класса В. Классы А+ и А++ еще более энергоэффективные.

б) Заменить старые лампы накаливания на энергосберегающие лампы.

Пример.

Обычная 60-ваттная лампа накаливания именно столько энергии и потребляет за час. Светодиодная лампа, которая светит точно так же ярко, за час «съест» только 5 ватт. Да, она стоит дороже обычной лампочки. Но и срок службы ламп нового поколения – в 30-50 раз больше, чем у «лампочки Ильича». Главное выбирать качественные модели с низким коэффициентом пульсации.

с) Стирать вещи, соблюдая режимы, предписанные на ярлычках. Очень часто все вещи стираются на 60 градусах Цельсия, но далеко не все из них требуют такого нагрева воды. Нагрев воды до 60 °С требует в четыре раза больше электроэнергии, чем до 30 °С. Ещё один способ экономии — отжим на меньших оборотах (600 или 800 вместо 1200). Да, белье будет более влажным, но это позволит сэкономить электроэнергию и вещи прослужат дольше.

д) Уход за холодильником также является способом экономии, так как морозильная камера с намерзшим на ней льдом потребляет больше электроэнергии. Необходимо не допускать намерзания ледяной подушки.

Повышение энергоэффективности многоквартирного дома в целом.

Повысить общую энергоэффективность многоквартирного дома и уменьшить платежи за услуги ЖКХ для всех собственников жилья в нем можно следующими мерами:

1. Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.
2. Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.
3. Установить линейные балансировочные вентили и отбалансировать систему отопления.

4. Установить термостатические вентили на радиаторах.
5. Утеплить стояки холодного, горячего водоснабжения, отопления в подвале и на чердаке.
6. Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха.
7. Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются лишь когда в коридор выходит человек, а затем снова гаснут).
8. Установить обратный трубопровод для системы горячего водоснабжения, при отсутствии такового.
9. Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.
10. Реконструировать и утеплить подвал, чердак, кровлю и наружные стены.
11. Заделать межпанельные и компенсационные швы.

Для того, чтобы повысить энергоэффективность дома в целом, собственникам жилья нужно провести общее собрание и большинством голосов принять решение, какие именно работы предстоит провести в ближайшее время. Любые из этих работ требуют вложения средств, и каждая из них окупается в разные сроки. Поэтому, выбирая, что именно в вашем доме предстоит сделать в первую очередь, не забудьте принять во внимание все экономические аспекты.

Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг

Экономить на оплате услуг ЖКХ можно воспользовавшись причитающимися мерами социальной поддержки. В России установлено три основных вида мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг:

1. Льготы, предоставляемые определенным категориям граждан в форме скидок на оплату услуг ЖКХ или компенсации стоимости услуг ЖКХ;
2. Субсидии на оплату услуг ЖКХ для граждан, у которых расходы на их оплату занимают значительную долю в доходах;
3. Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома для одиноко или совместно проживающих граждан, достигших возраста 70 и 80 лет.

Льготы для отдельных категорий граждан.

На такую помощь могут рассчитывать следующие категории граждан:

1. Ветераны войн и боевых действий;
2. Граждане, начавшие трудовую деятельность в несовершеннолетнем возрасте в период Великой Отечественной войны;
3. Граждане, пострадавшие от политических репрессий;
4. Многодетные семьи (4 и более детей);
5. Инвалиды;
6. Ветераны труда;
7. Граждане, пострадавшие от воздействия радиации;
8. Граждане, награжденные орденами и медалями РФ.

Льготы могут быть оформлены гражданами только на одну квартиру. В случае, когда наниматель или собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по двум и более основаниям, платежи за названные услуги начисляются ему по одному из оснований по выбору. При этом по каждому из видов платежей могут быть применены разные скидки или компенсации.

Предоставляемые компенсации не должны быть больше, чем суммы, потраченные на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Субсидии на оплату услуг ЖКХ.

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги, которые с каждым годом становятся все более дорогими. Для тех, кто не может «осилить» платежи самостоятельно, существует субсидия на оплату услуг ЖКХ.

Субсидия – это финансовая помощь. Она предоставляется гражданину, если размер платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленный в соответствии с региональным стандартом составляет 22% и более от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи. В регионах эта планка может корректироваться. Так, например, в Москве субсидия предоставляется, если плата за услуги ЖКХ занимает более 10% от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи.

При этом под доходами понимается не только заработная плата, но и иные виды финансовых поступлений заявителя и членов семьи совместно с ним проживающих. Например, это могут быть пенсии, стипендии, пособия, проценты по вкладам в банке, дивиденды по акциям и т.п.

Как определить совокупный доход семьи? Для этого нужно вывести среднее арифметическое из семейных доходов за 6 месяцев, предшествующих подаче заявления на субсидию.

На получение субсидии могут претендовать:

- собственники квартир, жилых помещений;
- граждане, которые официально снимают жилье (необходим договор аренды);
- граждане, проживающие в помещениях, принадлежащих государственному или муниципальному жилищному фонду (например, по социальному найму);
- граждане, проживающие в жилищных кооперативах.

Субсидия начисляется в пределах стандартов площади и стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Если жилое помещение получателя субсидии больше регионального стандарта, то субсидия будет предоставляться только на площадь стандарта.

Проконсультироваться о получении субсидии можно в органах соцзащиты, а оформить ее в МФЦ или через портал Госуслуги.

Компенсация по оплате взносов на капитальный ремонт.

В Республике Башкортостан скидка или компенсация в размере 50 процентов положена неработающим собственникам, достигшим возраста 70 лет, одиноко проживающим, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из неработающих граждан пенсионного возраста. Скидка или компенсация в размере 100 процентов предусмотрена для одиноко проживающих неработающих собственников, достигших возраста 80 лет, а также проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста.

Как правило, скидка или компенсация предоставляются получателю не более чем на 1 квартиру исходя из минимального размера взноса на капремонт с учетом регионального стандарта площади.

Уменьшение размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества

Качество коммунальных услуг, которые предоставляются жителям должны соответствовать определенным требованиям. Полностью все требования можно найти в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны, поэтому остановимся лишь на основных моментах.

Холодная вода должна быть доступна жильцам дома всегда. Небольшие перерывы в ее подаче возможны (и то лишь в случае аварии) – но не более 8 часов в месяц в целом. Единовременное же отключение холодной воды разрешено

максимум на 4 часа. Кроме того, холодная вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01 по составу и давлению подачи.

Горячая вода тоже должна быть в кране круглосуточно. Допускается ежегодное 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы. Разрешается и ее отсутствие из-за аварий, но тоже – не более 8 часов в месяц в целом и 4 часов одновременно. Правда, есть оговорка: если авария произошла на тупиковой магистрали, перерыв в подаче воды имеет право растянуться до 24 часов.

По требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, температура воды должна быть 60-75 °С. Перед тем, как определить температуру горячей воды, ее можно сливать в течение 10 минут (не более).

Горячая вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.2496-09 по составу и давлению подачи.

Горячая вода наряду с отоплением является одним из дорогостоящих коммунальных ресурсов, поэтому нужно внимательно следить за ее качеством и принимать меры по его улучшению в случае необходимости.

Водоотведение. Его допустимая продолжительность перерыва – не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа одновременно.

Электроснабжение. Оно также должно быть бесперебойным. Допустимая продолжительность перерыва – 2 часа (при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания) и 24 часа (при одном источнике питания). Электроэнергия должна соответствовать ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92 по напряжению и частоте тока.

Газоснабжение – бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перерыв – не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соответствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,0012МПа до 0,003МПа. Максимально допустимое отклонение давления – 0,0005 МПа.

Отопление – бесперебойное и круглосуточное в течение всего отопительного сезона. Допустимая продолжительность перерыва – не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С). А вот отклонение давления в батареях от нормативов в принципе не допускается. Башкортостан относится к числу регионов с температурой наиболее холодной пятидневки более -30 °С. Поэтому отопление должно обеспечивать нормативную температуру +20 °С в обычных квартирах и +22 °С в угловых. Верхняя граница нормативной температуры составляет +24 и +26 °С.

Если перерывы в предоставлении коммунальных услуг превышают те, что прописаны в законе, а сами услуги оказываются низкого качества, нужно это зафиксировать и требовать перерасчета стоимости.

Первое, что нужно сделать, если вы обнаружили, что в вашем доме внепланово отключили, к примеру, горячую воду или электричество и не включают несмотря на то, что все законные сроки прошли – позвонить, написать заявление в аварийно-диспетчерскую службу.

Обязательно сообщите свои фамилию, имя, отчество, точный адрес помещения, где отключена услуга, и вид услуги (например, «В доме 5 по улице Зеленой уже более двух суток нет горячей воды»). Потребуйте, чтобы сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял ваш звонок или заявление, сообщил вам свои фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал сообщение и время регистрации.

Как правило, в аварийной службе уже знают об аварии (и, разумеется, о том, что в домах жителей нет горячей воды или света). Но бывает случаи, что сотрудники аварийно-диспетчерской службы понятия не имеют об отключении или ограничении услуги. Тогда они в течение двух часов (если вас устраивает это время) должны приехать к вам домой и зафиксировать факт: горячей воды нет (или она едва и холодная).

Если сотрудники аварийно-диспетчерской службы к вам так и не приехали (или вы просто не дозвонились им из-за постоянных гудков «занято»), вы можете сами составить акт о нарушении качества предоставляемых услуг, при этом отразив в нем, что дозвониться было невозможно. Обязательно подпишите его не менее чем двумя жильцами вашего дома и председателем совета многоквартирного дома (или председателем ТСЖ).

Во время проверки факт нарушения подтвердился? Непременно укажите в акте дату и время проведения проверки, все нарушения, которые вы обнаружили и инструменты, которыми вы пользовались для их выявления. Кроме того, опишите свои выводы о дате и времени начала нарушения качества услуги.

Бывает, что нарушение не подтверждается – тогда именно это и укажите в акте. Иногда возникает спор: жильцы утверждают, что нарушение есть, коммунальщики – что его нет. Акт в любом случае должен быть составлен.

Акт составляют в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывают этими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя. Остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвовавшим в проверке.

Если кто-то из заинтересованных участников проверки уклоняется от подписания акта, этот документ могут подписать другие участники проверки и не менее чем двое незаинтересованных лиц.

Если же спор относительно того, было или нет нарушение, так и не привел к общему мнению, жители дома и исполнитель коммунальной услуги определяют, как они будут в дальнейшем проверять качество услуги.

Помимо акта доказательством некачественной услуги отопления или горячего водоснабжения могут служить распечатки показателей общедомового счетчика. Он подробно фиксирует температуру теплоносителя в системе отопления и ГВС, а также другие показатели.

Экономия на оплате коммунальных ресурсов посредством проведения энергоэффективного капитального ремонта

Механизм поддержки капитального ремонта многоквартирных домов определен Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. в редакции Постановления Правительства РФ №114 от 11.02.2019 г. Финансовая поддержка предоставляется за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Воспользоваться мерой поддержки могут как дома находящиеся в «общем котле» регионального оператора, так и дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт «специальный счет».

Наибольшей экономии на оплате коммунальных услуг можно добиться, проведя энергоэффективный капитальный ремонт многоквартирного дома. Например, отремонтировав систему отопления и установив узел погодного регулирования можно уменьшить плату за наиболее дорогостоящий ресурс в платежке - отопление на 15-25%. При этом, за счет устранения «перетопов» серьезно повысится комфортность проживания весной, осенью и в зимние периоды оттепели, а существующие меры государственной поддержки позволят получить из бюджета возмещение затрат в 2-4х кратном размере получившейся экономии.

Для получения поддержки необходимо выполнить ряд условий:

— выполнить в ходе капремонта работы по энергосбережению из установленного Фондом по согласованию с Минстроем России перечня (<http://fondgkh.ru/wp-content/uploads/2017/02/perechen.pdf>). С перечнем можно также ознакомиться в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/ПР;

На сегодняшний день реализация данной меры поддержки приостановлена в связи с отсутствием финансирования, однако при поступлении средств она будет возобновлена, поэтому важно знать о данном механизме помощи собственникам и следить за возобновлением его работы.

— выполняемые энергоэффективные работы должны приводить к уменьшению расходов на оплату коммунальных ресурсов не менее чем на 10 % по каждому многоквартирному дому. Такая экономия определяется расчетным способом с использованием специального приложения «Помощник ЭКР», размещенного на сайте Фонда (<http://fondgkh.ru/finances/documents/pomoshhnik-ekr/>) Приложение является общедоступным и позволяет подобрать оптимальные для конкретного дома энергоэффективные мероприятия, рассчитать экономический эффект от их применения, срок окупаемости, а также размер финансовой поддержки. В отличие от условий 2017 года, подтверждать фактическую экономию не требуется;

— дом должен быть оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии), расчет потребленных ресурсов осуществляется на основании показаний счетчиков непрерывно в течении 12 месяцев, взятых за трехлетний период до даты подачи заявки на предоставление финансовой поддержки.

Порядок подачи заявок определяется самим регионом. Чтобы дом мог принять участие в программе, собственникам необходимо обсудить со специалистами своей УК технические и финансовые возможности, подготовить расчеты посредством программы «Помощник ЭКР», а затем подать заявку.

Размер финансовой поддержки будет зависеть от полученной экономии. Рассмотрим ее на конкретном примере. Пусть, по показаниям общедомового счетчика дом потребляет ресурс за год на сумму 1 млн рублей. Согласно расчетам, проведенным в программе «Помощник ЭКР» если в доме будет установлена Автоматизированная система подачи ресурса и сделано утепление фасада, то будет достигнута экономия по теплу в размере 20 процентов, или 200 тыс. рублей. Размер поддержки определяется от 2- до 4-кратного размера экономии. Для суммы 200 тыс. рублей это от 400 до 800 тыс. рублей в виде субсидий за выполненные работы. Размер субсидии не может превышать 80% от выполняемых работ. Если стоимость работ составила 900 тыс. рублей, то максимальная сумма возмещения, на которую может претендовать дом составит 720 тыс. рублей (это 80% от 900 тысяч стоимости работ, даже если четырехкратная экономия сама по себе составила 800 тыс.). На один дом не может предоставляться более 5 млн рублей.

В отличие от программы поддержки капитального ремонта 2017 года, когда размер получаемой экономии нужно было подтверждать показаниями приборов учета, сейчас достаточно привести только расчетную экономию (не менее 10% от годовой стоимости оплаты за отопление или электроснабжение).

Денежные средства перечисляются на специальный счет дома после того, как собственники предоставят акт работ, выполненных подрядной организацией. Возмещенные средства могут быть направлены на другие виды работы по капитальному ремонту дома.

Основные виды работ по энергоэффективному капитальному ремонту

Полный перечень мероприятий по энергоэффективному капитальному ремонту перечислен в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/ПР. Как отмечалась ранее, проведя такие работы, можно получить не только уменьшение платы за коммунальные услуги, но и частичный возврат потраченных на работы средств в виде субсидии от государства. В этом разделе будут рассмотрены наиболее популярные виды таких работ.

Установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления.

Отопление – это самый дорогой ресурс в платежке. На сегодняшний день, нельзя сказать, что в наших домах оно расходуется экономно. Традиционным явлением для значительной части многоквартирных домов в России является так называемый «перетоп». Особенно ярко он проявляется весной и осенью, когда жители некоторых домов буквально вынуждены днем держать окна открытыми. Кроме того, даже в течение зимы температура теплоносителя в системе отопления не всегда успевает вовремя снижаться вслед за оттепелями, что также приводит к перерасходу тепла.

В большинстве многоквартирных домов отопление предоставляется от централизованной системы теплоснабжения. То есть тепло для потребителей производится оптом на ТЭЦ или в котельных, а приводится к нужным параметрам сети отопления уже на центральных тепловых пунктах (ЦТП).

При централизованной системе максимальная температура в сетях не может превышать 130-150 °С, минимальная не может быть ниже 70-80 °С. Системы отопления допускают максимальную температуру в трубопроводах домов не выше 95 °С. Для снижения температуры теплоносителя большинство зданий подключается к тепловым сетям через смесительные устройства – элеваторные узлы. Они достаточно дешевы в эксплуатации и не требуют электроэнергии, но вместе с тем, чувствительны к отложениям. По этой причине появляются сложности в смешении теплоносителя, оперативном изменении его температуры, что и приводит к подаче в дома теплоносителя неадекватной температуры и «перетопам».

У данной проблемы есть два решения. Первое. При обнаружении «перетопа» совместно с управляющей организацией зафиксировать его актом об оказании коммунальной услуги ненадлежащего качества и обратиться в надзорные органы. Проверка может занимать от месяца до двух. Такое решение нельзя назвать оперативным, поэтому, на сегодняшний день, все больше домов отдают предпочтение второму способу – установке узла управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления.

Каков принцип работы данного устройства? Большинство знает, что отопление, а точнее теплоноситель приходит в наши дома по подающей магистрали, отдает тепло через трубы, радиаторы и возвращается на ЦТП для последующего подогрева по обратной магистрали, так называемой «обратке». Узел управления и регулирования потребления тепловой энергии ставится на вводе в дом перед общедомовым счетчиком тепла и позволяет подмешивать в подающую магистраль теплоноситель из обратной магистрали с помощью насосов. Процесс управляется специальным блоком, в который загружена индивидуальная режимная карта для конкретного дома.

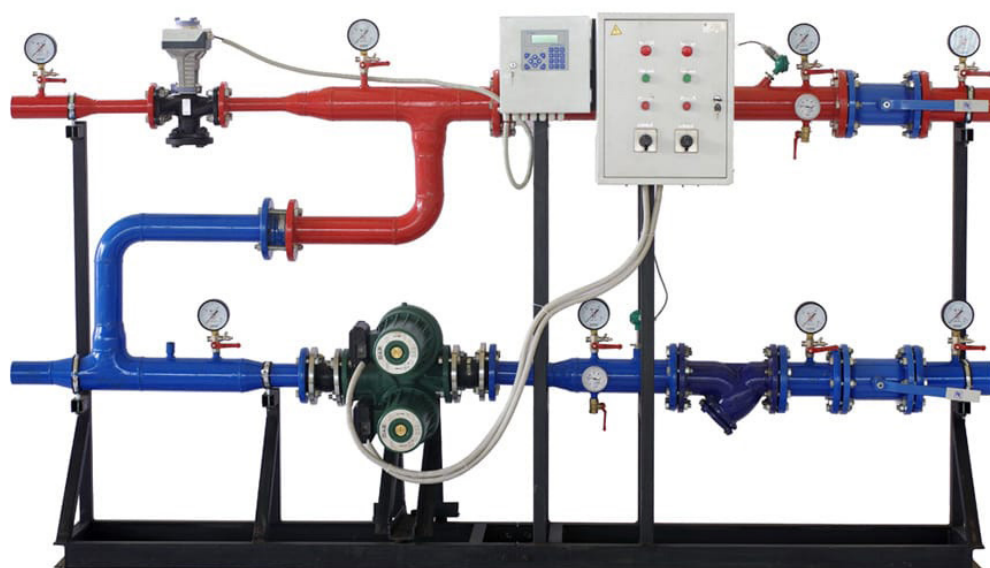


Рис. 1. Узел управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления (узел погодного регулирования).

Например, если у вас энергоэффективный дом и для того, чтобы при температуре на улице $-15\text{ }^{\circ}\text{C}$, в квартирах вашего дома было $+22\text{ }^{\circ}\text{C}$ требуется температура теплоносителя всего лишь в $50\text{ }^{\circ}\text{C}$, автоматика обеспечит именно такую температуру на подающей магистрали путем смешения с остывшим теплоносителем из «обратки». Перепады давления в системе отопления, возникающие в процессе смешения теплоносителя двух магистралей компенсируются специальными насосами и регуляторами, которыми также управляет автоматика.

При последующем утеплении дома, например, устройстве теплого чердака, утеплении крыши или фасадов можно без дополнительных проблем перенастроить режимную карту автоматического узла под новые условия. Причем, следует отметить, что работы по утеплению дома дают экономию, только при наличии автоматики.

Таким образом этот вид энергоэффективного капремонта не только делает проживание в доме существенно комфортнее, но и позволяет добиться наибольшей экономии коммунальных платежей. Общедомовой счетчик отопления фиксирует гораздо меньшее количество потребляемой тепловой энергии.

В значительной части домов стоимость работ по установке автоматики может окупиться в течение 3-5 лет только за счет снижения расходов на отопление. Также участие в программе субсидирования энергоэффективного капитального ремонта с данным видом работ позволяет рассчитывать на существенную поддержку от государства в виде субсидии, поскольку она определяется от величины достигнутой экономии коммунального ресурса.

Замена светильников в местах общего пользования на энергоэффективные.

Освещение в местах общего пользования — это часть расходов, которая лежит на жильцах дома. Именно поэтому все чаще стоит вопрос о том, как правильно организовать систему освещения, чтобы она была недорогой в обслуживании, но комфортной, надежной и безопасной. Нормы ГОСТа к освещению подъездов предполагают в основном использование ламп накаливания или люминесцентных ламп. Сегодня у этих источников света есть альтернатива.

Светодиодное освещение само по себе в 8–10 раз экономичнее аналогичного с лампой накаливания и примерно в 2 раза экономичнее решения с компактной люминесцентной лампой, поэтому можно ограничиться внедрением обычных светильников. Но изделие с встроенными датчиками позволит дополнительно сэкономить еще 60–80% электроэнергии. При этом, дополнительные затраты будут совсем небольшие.

Лучшим средством по снижению энергопотребления является переход на светодиодное освещение мест общего пользования. Сегодня все большей популярностью в быту стали пользоваться светодиодные лампы, несмотря на то что по стоимости они до 10 раз дороже привычных нам ламп накаливания. Срок службы светодиодного светильника может составлять до 10 лет, а его энергопотребление во много раз ниже «классики». Главной целью внедрения светодиодной светотехники в сфере ЖКХ является экономия.

Чаще всего присутствие человека на лестничной клетке определяется по звуку или по передвижению. Меньшие объемы применения в МКД светотехники с датчиками движения связаны с тем, что прибор такого типа является направленным, что накладывает существенные ограничения на расположение светильника на лестничной клетке. Получается, что в ограниченном пространстве подъезда не

всегда возможна замена существующей светотехники «точка в точку» с сохранением места установки. При этом подвод электрических сетей к новому месту – это всегда дополнительные затраты.

Оборудование с детектированием по звуку лишено данного недостатка, точность определения присутствия человека не зависит от месторасположения светильника. Вероятно, это одна из причин того, что такие изделия широко применяются во всех без исключения регионах России. К минусам акустического метода относятся ложные срабатывания, например, из-за посторонних шумов на улице или в квартирах. Но такие срабатывания в общем, по всем установленным на объекте решениям, редко составляют более 3% от всего времени работы. Второй датчик, который производители встраивают в светильник ЖКХ, — оптический. Его функция в том, чтобы свет в подъезде не включался в светлое время суток, если естественного освещения достаточно. В связи со сказанным допустимо сделать вывод о том, что самым лучшим решением является совокупность в изделии двух датчиков, а именно оптического и акустического. Такая «умная» светотехника может обеспечить экономию до 98% электроэнергии.

Для повышения комфорта и безопасности в некоторых светильниках реализован «дежурный режим». В этом режиме оборудование работает на полную мощность только тогда, когда на лестничной клетке находится человек, а в остальное время излучает 20–30% от заявленного светового потока. В помещении уже нет кромешной темноты, света достаточно для работы систем видеонаблюдения, для того чтобы увидеть в дверной глазок, что происходит на лестничной площадке. При этом потребление электроэнергии крайне мало. Пожалуй, уже можно говорить о том, что наличие дежурного режима — это одно из стандартных требований заказчиков к светотехнике с датчиками в сфере ЖКХ. При прочих равных, чем выше мощность оборудования, тем светлее будет в помещении. На сегодня оптимальная полная потребляемая мощность для светильников ЖКХ находится в диапазоне 6–8 Вт. Такое изделие заменит аналог с лампой накаливания мощностью до 60–75 Вт.

Ремонт инженерных систем водоснабжения.

В многоквартирных домах небольшой этажности (5 и менее этажей) остро стоит вопрос получения горячей воды из крана нормативной температуры от 60 до 75 градусов Цельсия. Жильцы таких домов вынуждены подолгу пропускать воду, прежде чем она из едва теплой станет по настоящему горячей. При этом, пропущенная вода считается счетчиком и за нее придется заплатить. Ситуация несколько лучше в утренние и вечерние часы, когда жители массово пользуются водой, но это не сильно сказывается на уменьшении расходов и улучшении качества жизни.

Такая ситуация объясняется тем, что централизованная система ГВС является тупиковой и не имеет рециркуляции ввиду отсутствия обратного контура, т.н.

«обратки». Соответственно, горячая вода, как видно на рисунке 1 попадая в дом по подающей магистрали остается в стояках до момента использования ее жильцами дома путем открытия кранов в квартирах. За это время она остывает в трубопроводе, что и приводит к необходимости пропуска некоторого количества теплой воды.

На рисунке 2 и 3 показаны системы ГВС с рециркуляцией. У них имеется обратный трубопровод, по которому горячая вода возвращается на центральный тепловой пункт для подогрева. Данный процесс происходит постоянно, поэтому жильцам практически сразу доступна горячая вода.

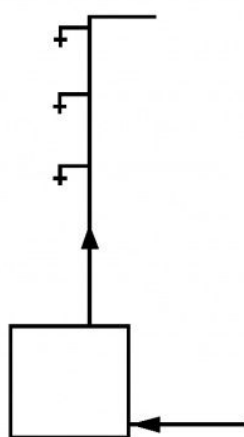


Рис. 1. Система ГВС без циркуляции воды

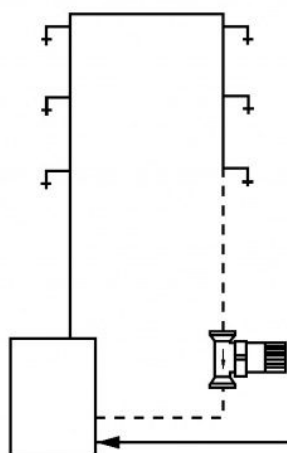


Рис. 2. Одноконтурная система ГВС с циркуляцией

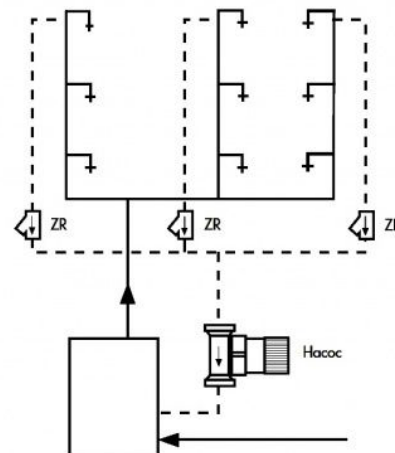


Рис. 3. Разветвленная система ГВС с циркуляцией

Решить проблему горячей воды ненормативной температуры можно путем проведения капитального ремонта системы горячего водоснабжения.

Ремонт внутридомовых инженерных систем отопления и (или) водоснабжения включает в себя следующие мероприятия:

- ремонт (замену) трубопроводов ГВС в сочетании с тепловой изоляцией (в неотапливаемых помещениях);
- установку циркуляционного трубопровода и насоса в системе ГВС;
- установку частотно-регулируемого привода на существующее насосное оборудование: ГВС и (или) ХВС;
- замену существующего насосного оборудования на новое энергоэффективное оборудование (со встроенным частотно-регулируемым приводом и системой управления электродвигателем): ГВС или ХВС;
- установку устройств для компенсации реактивной мощности насосного оборудования).

Реализация мероприятий по ремонту (замене) трубопроводов внутридомовой системы отопления и ГВС заключается в замене старых труб, запорно-регулирующей арматуры внутридомовой системы отопления и системы горячего водоснабжения в сочетании с установкой эффективной тепловой изоляции на новые трубы в неотапливаемых помещениях МКД (подвалах, чердаках), а также по стоякам.

Основной эффект от реализации этих мероприятий заключается в уменьшении тепловых потерь трубопроводами в подвалах и (или) на чердаках, по стоякам, а также в увеличении срока службы и повышении надежности работы внутридомовой системы горячего водоснабжения МКД.

Во избежание потерь тепла трубопровод «укутывают» в подвале МКД, на чердаках. Иногда приходится сталкиваться с тем, что трубы изначально не были изолированы или покрытие устарело. Из-за старых ошибок, которые были допущены во время монтажа теплосетей, потери тепла могут достигать 50%. Это увеличивает затраты потребителей и сокращает срок службы трубопровода, превращая теплоизоляцию сетей ГВС в актуальное решение.

Виды изоляции по методу нанесения:

- окрасочная;
- рулонная;
- «скорлупа»;
- жидкая.

Теплоизоляционную краску применяют, когда трубам не требуется особое утепление. Она экологически безвредна, стойка к температурным колебаниям и сырости. Краску просто наносят на поверхность трубы и оставляют до высыхания. На месте нанесения остается плотный пласт, предохраняющий трубу от теплопотерь.

Следующий вид — **рулонная теплоизоляция**. Раньше трубу укутывали минеральной ватой, обвязывали проволокой и надевали сверху оцинкованный кожух. Такая конструкция не боится холода и повреждений. Но для тонких труб материал не подходит, а минеральная вата плохо переносит влажность воздуха. Поэтому изоляцию дополнительно могут заключить в стеклопластиковую или цинковую колбу. К другим рулонным материалам относят полиэтилен, фольгированный пенофол.

«Скорлупа» представляет собой цилиндр, целый или состоящий из двух частей. Если выполняется монтаж системы ГВС, ее натягивают на трубу, а если утепляется имеющаяся конструкция, применяют разрезанный на две части.

Материалы для скорлупы:

- пенопластик;
- пенополиэтилен;
- каучук;
- поролон.

Для теплоизоляции труб специалисты рекомендуют выбирать материал, учитывая уровень влажности помещения. На цокольных и подвальных этажах отдают предпочтение пеностеклу или пеноизолу (эти утеплители характеризуются

невысокими коэффициентами влагопоглощения).

Жидкая изоляция работает следующим образом. Теплокраска воздействует по принципу термоса и бывает двух разновидностей:

- 1) керамическая;
- 2) пенная.

Наносится такой материал методом напыления. Покрыв трубу тонким (в полсантиметра) слоем керамики, можно быть уверенным: теплопотери сократятся в два раза, и, помимо этого, поверхность добротнo предохраняется от коррозии. Пенную теплокраску наносят для труб большого диаметра. Она экологична, стойка к возгораниям, коррозии, конденсату.

Установку циркуляционного трубопровода и насоса в системе ГВС организуют для того, чтобы при отсутствии водоразбора вода в трубопроводах не остывала. Для этого параллельно трубопроводам, подающим к водоразборным точкам горячую воду, прокладывают циркуляционный трубопровод, а в тепловом пункте устанавливают циркуляционный насос, обеспечивающий постоянное движение воды в системе ГВС независимо от того, пользуется потребитель горячей водой в данный момент или нет.

Нужно учесть, что для организации циркулирующей системы горячего водоснабжения требуется техническая возможность подключения многоквартирного дома к дополнительной транзитной трубе, по которой вода из стояков многоквартирного дома будет возвращаться на ЦТП для ее подогрева. О наличии такой технической возможности необходимо уточниться у организации, обслуживающей транзитные сети.

Ремонт системы ГВС с установкой циркуляционного трубопровода и теплоизоляции в подвале и на чердаке также может подпадать под государственную программу поддержки энергоэффективного капитального ремонта, в случае если в программе «Помощник ЭКР» будет указано, что проведение данных работ будет способствовать экономии на потреблении коммунальной услуги в размере более 10%.

**Примерная форма акта об оказании
услуг ненадлежащего качества**

_____ «___» _____ 20__ г. _____ ч. _____ мин.
 (Место составления акта) (дата составления акта) (время составления акта)

АКТ № _____
Об оказании услуг ненадлежащего качества

Комиссия в составе:

1. _____

2. _____

3. _____

Заявка в управляющую организацию от «___» _____ 20__ г

№ _____ подана в ___ ч. ___ минут.

Проведен
осмотр _____

настоящий акт составлен о том, что:

Подписи присутствующих:

_____/_____
 _____/_____
 _____/_____

